

---

# Plan Local d'Urbanisme NAVES

---

## *Règlement*

|               |                |
|---------------|----------------|
| Arrêté le :   | 21 / 05 / 2019 |
| Approuvé le : | 10 / 07 / 2020 |

Pièce annexée à la DCM du 10 juillet 2020

# SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| SOMMAIRE .....   | 1  |
| DISPOSITIONS GENERALES.....                              | 2  |
| CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....   | 7  |
| CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE..... | 25 |
| CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A..... | 39 |
| CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....  | 50 |
| LEXIQUE .....  | 57 |

# DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

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

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

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

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

## **II- Prévalent sur les dispositions du PLU :**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### III- Se conjuguent avec les dispositions du PLU :

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

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

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

#### Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, au maintien des continuités écologiques ou encore à des programmes de logements.
- ✓ **Les risques** recensés sur le territoire.
- ✓ **Les installations agricoles**, dont les exploitations classées connues au moment de l'approbation du PLU.
- ✓ **Les éléments de patrimoine naturel** à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ **Les éléments de patrimoine urbain** à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- ✓ **Les chemins à préserver**, au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme.
- ✓ **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**, au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

#### RAPPELS

La commune est concernée par :

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa faible).
- Le risque lié à la présence de cavités souterraines.
- Le risque sismicité (niveau 3).
- Le risque d'inondation par remontée de nappe ; les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et les zones potentiellement sujettes aux inondations de cave.
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Le risque de transport de matières dangereuses.

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



## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### **Caractère de la zone**

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

La zone comprend un sous-secteur Uj, correspondant aux fonds de jardins.

### **Risque :**

La zone est concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe.

Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par le risque d'inondation potentiel par ruissellement.

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

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le risque lié à la présence de cavités souterraines. Dans les secteurs concernés par un risque de cavité, le pétitionnaire devra prendre toutes les précautions et dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol : notamment par la réalisation d'études et de sondages de grandes profondeurs. Il devra faire exécuter tous les travaux confortatifs pour la réalisation des opérations envisagées. L'objectif est de garantir la pérennité et la stabilité des constructions ainsi que celle des fonds voisins (non-aggravation du risque). De plus, l'infiltration des eaux pluviales en zones de cavités avérées est interdite.

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.

### **Outils réglementaires :**

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

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

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

## 1. Usage des sols et destination des constructions

### 1.1. Destinations et sous-destinations

**En zone U**, excepté secteurs Uj :

| <i>Destination</i>                                    | <i>Sous-destination</i>   | <i>Statut</i> |
|---|---|---------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole   | Autorisé      |
|   | Exploitation forestière   | Non autorisé  |
| Habitation  | Logement  | Autorisé      |
|   | Hébergement   | Autorisé      |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                       | Autorisé      |
|   | Restauration  | Autorisé      |
|   | Commerce de gros  | Autorisé      |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle         | Autorisé      |
|   | Hébergement hôtelier et touristique                                   | Autorisé      |
|   | 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  | Non autorisé  |
|   | Bureau  | Autorisé      |
|   | Centre de congrès et d'exposition                                     | Autorisé      |

**En secteur Uj**, sont autorisés uniquement, les abris de jardins, les abris pour animaux sans surface de plancher et les constructions ou installations à usage agricole dont le siège est déjà en zone urbaine.

## **1.2. Occupations et utilisations du sol interdites et celles admises sous conditions**

### **1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- 1) Les établissements à usage ou destination d'activité industrielle ainsi que les entrepôts.
- 2) Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, et autres déchets d'une superficie de plus de 5m<sup>2</sup> et visible depuis l'extérieur de la propriété.
- 3) L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 4) Les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature.
- 5) Les parcs d'attraction permanents.
- 6) Les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et le stationnement collectif de caravanes.
- 7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- 8) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation.

**En secteur Uj** : toutes constructions ou installations sont interdites en dehors de celles autorisées en 1.2.2.

#### Dispositions particulières pour les chemins à protéger 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 chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

#### Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

*L'abattage ou l'arrachage des arbres identifiés est interdit.*

#### Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme :

*L'identification d'éléments patrimoniaux au titre du L.151-19 interdit leur démolition.*

### **1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admis sous conditions :

- 1) Les constructions et installations à destination d'activités commerciales, artisanales, agricoles ou de bureaux comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de la déclaration, dans la mesure où :
  - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
  - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
  
- 2) L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants, comportant ou non des installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni augmentation des nuisances existantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
  
- 3) L'extension ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liées à l'activité agricole, existants au moment de l'approbation du PLU.
  
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.

**En secteur Uj** : seuls sont autorisés les abris de jardins, les constructions et installations à usage agricole dont le siège est déjà en zone urbaine.

#### Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme :

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

#### Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

*Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé qu'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par des essences végétales locales, ainsi que pour des raisons liées à de la sécurité publique ou salubrité publique.*

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

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

### **1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. EMPRISE AU SOL

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

#### 2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+1+combles aménageables et une hauteur absolue au faîtage de 9 mètres par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole ne peut dépasser 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant aménagement.

La hauteur absolue des annexes (des constructions principales habitation) ne peut dépasser 3,2 mètres. La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée.

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

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme :

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

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

##### A. Généralités

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

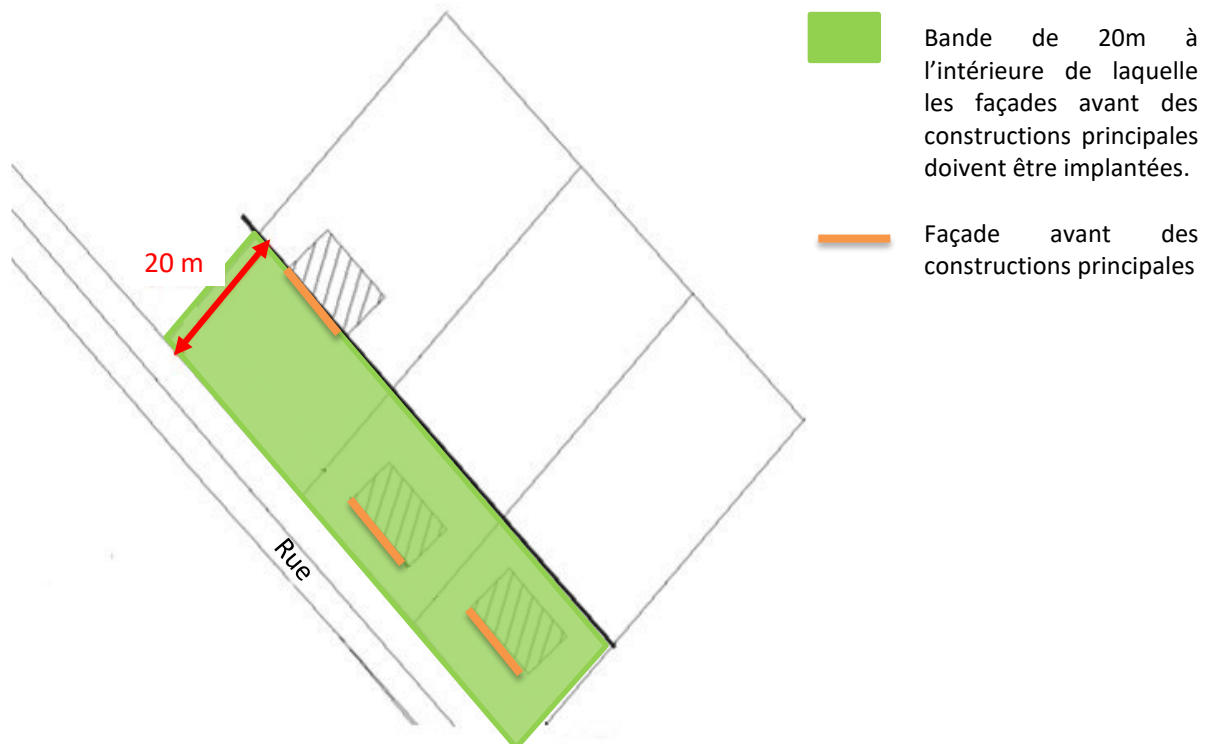
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 5) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimums depuis cette limite.

### **B. Règles d'implantation**

L'implantation du mur de la façade avant des constructions (extensions et annexes inclus) et l'implantation des installations se feront :

- soit à la limite d'emprise de la voie,
- soit à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement ou alignement de fait),
- soit avec un recul de minimum 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- soit avec un recul identique à celui des constructions ou installations voisines.

La façade d'une construction principale (autre qu'annexe et extension) la plus proche de la rue ne peut être implantée au-delà d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement. Cette règle ne s'applique pas au second rang.



Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

## 2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

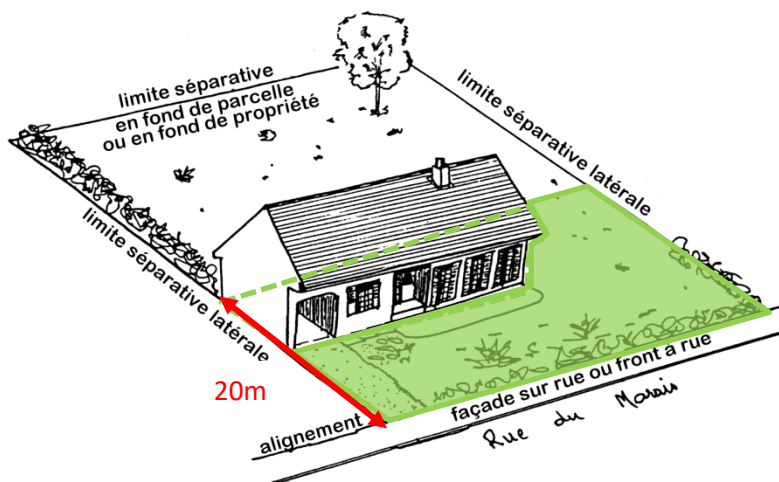
### A. Généralités

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

### B. Règles d'implantation

#### Sur limite séparative

- 1) La construction des bâtiments contigus à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise publique / l'alignement, comme illustré sur le schéma ci-dessous :



Bande à l'intérieur de laquelle l'implantation en limite séparative est autorisée.

- 2) Au-delà de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :
  - Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement ;
  - Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou extensions au bâtiment principal dont la hauteur absolue au droit des limites séparatives n'excède pas 3,2 mètres au faîtage par rapport au sol naturel ;
  - Dans le cas de restauration de bâtiments existants ou de reconstruction de bâtiments détruits par un sinistre et reconstruits sur le même emplacement, à condition que les travaux soient achevés dans un délai de 5 ans à compter de la survenance du sinistre.

**En retrait**

- 1) 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.
- 2) Les annexes (abri de jardin...) d'une surface de plancher inférieure ou égale à 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,2 mètres au faitage pourront s'implanter à 1 mètre de la limite séparative.

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

Entre deux bâtiments d'une même unité foncière 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 sera au minimum de 4 mètres.

Cette distance peut être réduite à 2 mètres pour les annexes de moins de 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,2 mètres au faitage.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. 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).

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, 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. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (Article L.111-6-2 du code de l'Urbanisme).

#### **B. Dispositions applicables**

##### **1) Sont interdits :**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaque de ciment...)  
*Voir le paragraphe 2) alinéa 3.*

##### **2) Matériaux**

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

Le traitement des façades latérales et postérieures des constructions doit être mené avec le même soin que celui des façades principales, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public.

La brique doit être le matériau apparent dominant des murs extérieurs des bâtiments à usage d'habitation. Pour les constructions à usage d'activité sont également admis les bardages métalliques dans les tons gris foncé ou briques avoisinantes.

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

Les abris de jardin inférieur à 15 m<sup>2</sup> pourront être d'aspect bois, métallique ou composite.

Les postes électriques doivent être intégrés dans les clôtures, les murets ou dans la façade des constructions.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou d'ardoise non vernissées. Pour les extensions ou annexes, les toitures terrasses sont autorisées. Pour les constructions à usage d'activité sont également admis les bacs métalliques dans la gamme des rouges ou des noirs.

Les colorations des enduits, peintures ou matériaux peints doivent être dans des tons se rapprochant de ces derniers :



Les briques auront des tons se rapprochant de ces derniers :



### **2.2.2. CLOTURES**

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

Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours : les clôtures implantées sur les parcelles à l'angle de voies seront constituées exclusivement de dispositifs à claire-voie ou de haies végétales qui permettront de garantir une bonne visibilité aux intersections.

Les murs réalisés en matériaux destinés à être recouverts, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée, sauf si elle engendre une visibilité réduite qui risquerait de gêner la circulation, notamment à l'angle des voies.

La hauteur des clôtures doit être calculée par rapport au niveau du terrain naturel.

#### **Clôtures implantées à la limite de voie et sur la profondeur des marges de recul<sup>1</sup>**

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres.

Les clôtures de type grille / grillage ou composées d'un dispositif de claire-voie devront être dans les tons gris, verts, noirs.

Les murs pleins devront être en harmonie avec la construction principale (ou l'environnement immédiat)

#### **Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété**

En limite séparative, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

### **2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

---

<sup>1</sup> Cf. schéma illustratif au lexique

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

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

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

Les compostes, 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, cheminements et espaces libres communs, doivent de préférence être enfouis ou, à défaut, être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les plantations de résineux (type thuyas) sont interdites en limite de domaine public, le long des voies ouvertes à la circulation, en front à rue.

### **2.2. 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.

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

#### **Dispositions applicables**

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement (hors garage) à ciel ouvert ou carport sont obligatoires. En cas de division d'immeubles en plusieurs logements ou en cas de changement de destination en construction d'habitation, au minimum une place par nouveau logement créé sera prévue.
- 2) En sus, pour les projets à destination principale d'habitation, il sera prévu à l'usage des visiteurs au minimum une place de stationnement automobile par tranche de 5 logements, dans le cas d'un lotissement ou d'opérations groupées.
- 3) Pour les destinations autres qu'habitation, ou le changement de destination de construction existante 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.

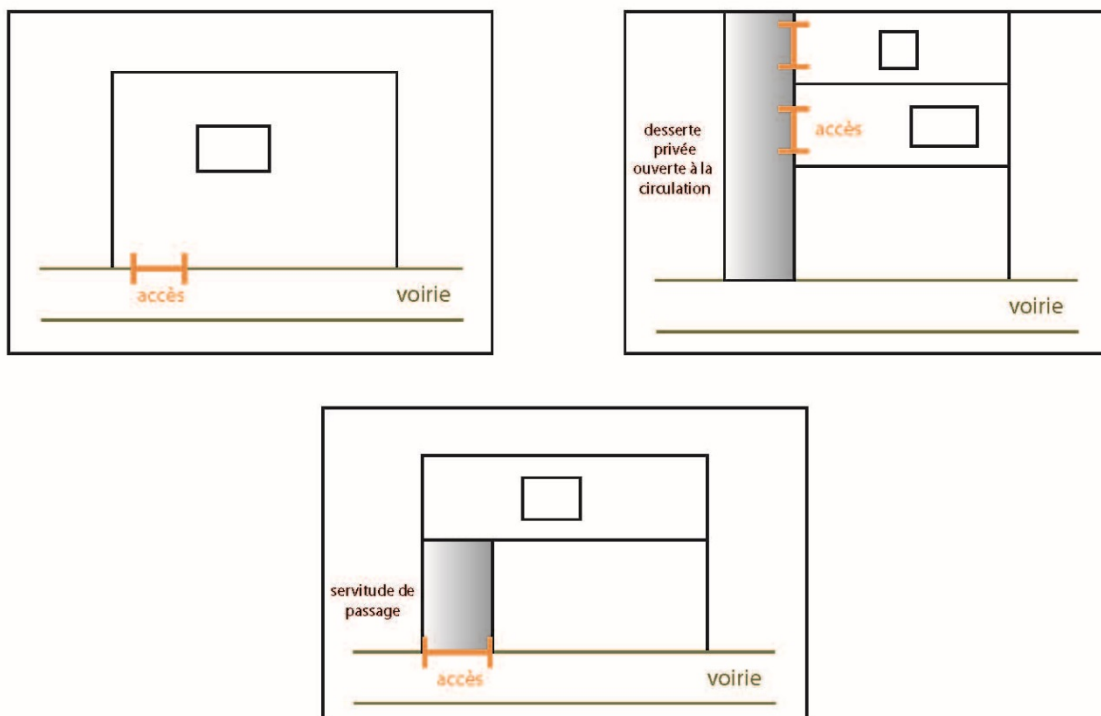
### 3. Équipements et réseaux

#### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 3.1.1. 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 (voies d'accès). Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voirie.



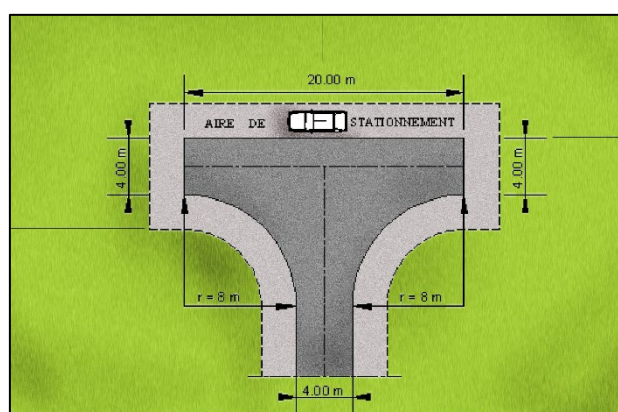
#### 2) Configuration

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

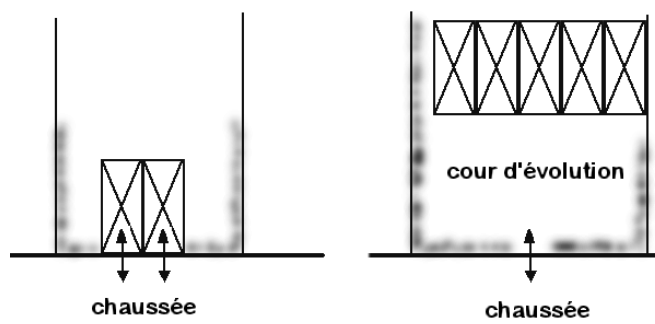
- c) Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc.
- d) L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée. Dans tous les cas, l'accès direct ne peut être inférieur à 3,5 mètres de large.

### 3.1.2. VOIRIE

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
- 2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de quatre constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale en T, (comme le schéma ci-dessous) afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).



- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique (comme le schéma ci-contre).



## **3.2. Desserte par les réseaux**

### **3.2.1. 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.

### **3.2.2. ASSAINISSEMENT**

#### Eaux usées domestiques :

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

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

#### Eaux résiduaires des activités :

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

#### Eaux pluviales :

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

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

L'infiltration des eaux pluviales en zones de cavités avérées est interdite.

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

### **3.2.3. 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 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.

#### **3.2.4. 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 UE

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone économique. Elle est principalement affectée aux activités économiques, commerciales ou encore artisanales.

### **Risque :**

La zone est concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe.

Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par le risque d'inondation potentiel par ruissellement.

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

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

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.

### **Outils réglementaires :**

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des linéaires d'arbres.

# 1. Usage des sols et destination des constructions

## 1.1. Destinations et sous-destinations

En zone UE :

| <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                 |
|   | Restauration  | Autorisé                 |
|   | Commerce de gros  | 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  | Non autorisé             |
|   | Autres équipements recevant du public                                 | Autorisé                 |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie   | Autorisé                 |
|   | Entrepôt  | Autorisé                 |
|   | Bureau  | Autorisé                 |
|   | Centre de congrès et d'exposition                                     | Autorisé                 |

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

### **1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- 1) Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, et autres déchets d'une superficie de plus de 5m<sup>2</sup> et visible depuis l'extérieur de la propriété.
- 2) L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 3) Les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature.
- 4) Les parcs d'attraction permanents.
- 5) Les habitations légères de loisirs, l'aménagement de terrains de camping et le stationnement collectif de caravanes.
- 6) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- 7) Les constructions et installations à usage agricole et forestiers.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

*L'abattage ou l'arrachage des arbres identifiés est interdit.*

### **1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admis sous conditions :

- 1) Les constructions et installations à destination d'activités commerciales, économiques, artisanales, ou de bureaux, dans la mesure où (cumul) :
  - elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
  - elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
  - elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité publique et au site.
- 2) L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existantes, dans la mesure où, il ne subsistera pas pour le voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni augmentation des nuisances existantes.
- 3) Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes, destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.

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

*Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :*

*Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé qu'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par des essences végétales locales, ainsi que pour des raisons liées à de la sécurité publique ou salubrité publique.*

### **1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. EMPRISE AU SOL

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

#### 2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

##### Usage habitation :

La hauteur maximale des constructions ne doit dépasser R+1+combles aménageables et une hauteur absolue au faitage de 9 mètres par rapport au terrain naturel.

La hauteur absolue des annexes (des constructions principales habitation) ne peut dépasser 3,2 mètres. La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée.

##### Usage d'activité :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser une hauteur de 12 mètres au faitage par rapport au terrain naturel.

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

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

##### A. Généralités

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

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

### **B. Règles d'implantation**

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Pour une voie départementale, cette distance est portée à 10 mètres.

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

## **2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **A. Généralités**

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

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

### **B. Règles d'implantation**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 4 mètres.

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

Entre deux bâtiments d'une même unité foncière 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 sera au minimum de 4 mètres.

Cette distance peut être réduite à 2 mètres pour les annexes de moins de 15m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3,2 mètres au faîtage.

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. 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).

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, 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. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (Article L.111-6-2 du code de l'Urbanisme).

#### **B. Dispositions applicables**

##### **1) Sont interdits :**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaque de ciment...)
 

*Voir le paragraphe 2) alinéa 3.*

##### **2) Matériaux**

Le traitement des façades latérales et postérieures des constructions doit être mené avec le même soin que celui des façades principales, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public.

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

Les postes électriques doivent être intégrés dans les clôtures, les murets ou dans la façade des constructions.

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou d'ardoise non vernissées. Pour les extensions ou annexes, les toitures terrasses sont autorisées. Pour les constructions à usage d'activité sont également admis les bacs métalliques dans la gamme des rouges ou des noirs.

### **2.2.2. CLOTURES**

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf nécessité tenant à la nature de l'activité.

En sus, pour les clôtures en front à rue, l'utilisation de plaques de béton même recouvert d'un enduit est interdite.

L'aménagement et la réfection de clôtures, présentant une hauteur supérieure et participant à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble bâti est autorisée.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité aux carrefours des voies, ni aux sorties des établissements. Elles seront réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat.

La reconstruction, la réfection et la réparation à l'identique des murs pleins existants à la date d'approbation du PLU est autorisée, sauf si elle engendre une visibilité réduite qui risquerait de gêner la circulation, notamment à l'angle des voies.

La hauteur des clôtures doit être calculée par rapport au niveau du terrain naturel.

### **2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

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

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

Les compostes, 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, cheminements et espaces libres communs, doivent de préférence être enfouis ou, à défaut, être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les plantations de résineux (type thuyas) sont interdites en limite de domaine public, le long des voies ouvertes à la circulation, en front à rue.

### **2.4. 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.

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

#### **Dispositions applicables**

- 1) Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, y compris en cas de création de logement(s) supplémentaire(s) dans une construction existante, il sera exigé au moins une place de stationnement par logement.
- 2) Pour les destinations autres qu'habitation, ou le changement de destination de construction existante 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.

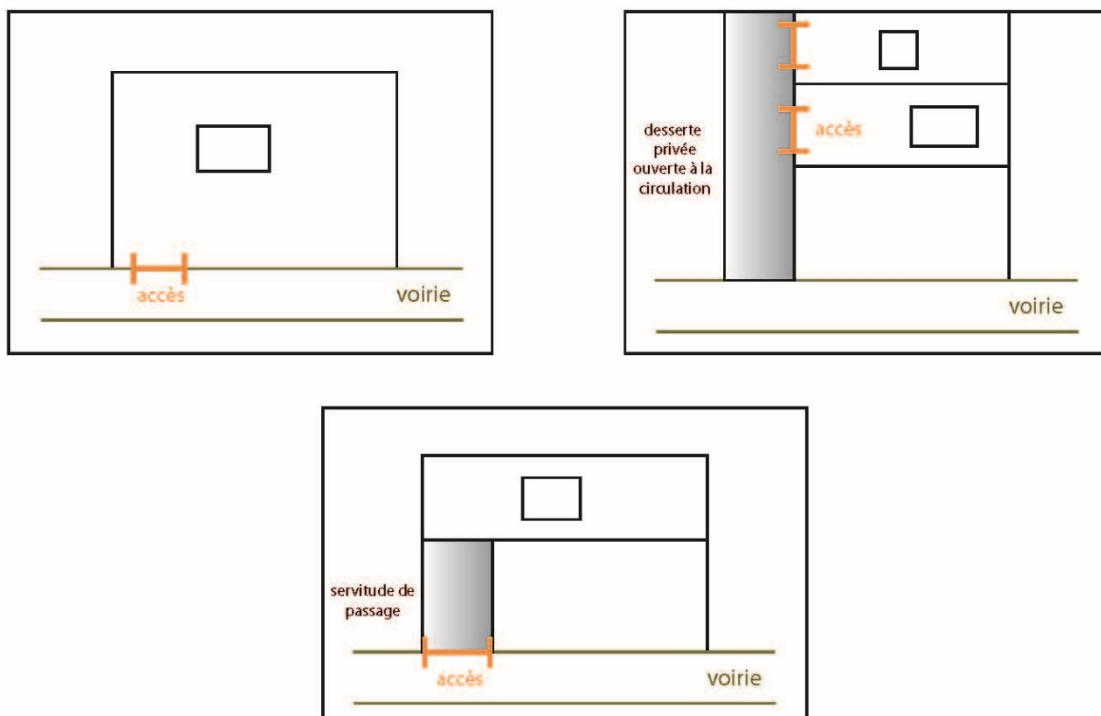
### 3. Équipements et réseaux

#### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 3.1.1. 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 (voies d'accès). Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voirie.



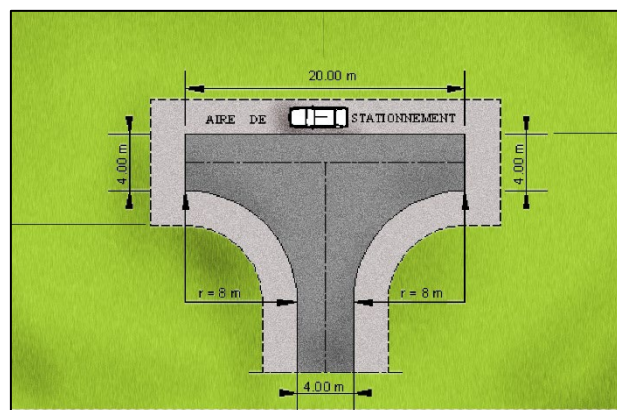
#### 2) Configuration

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

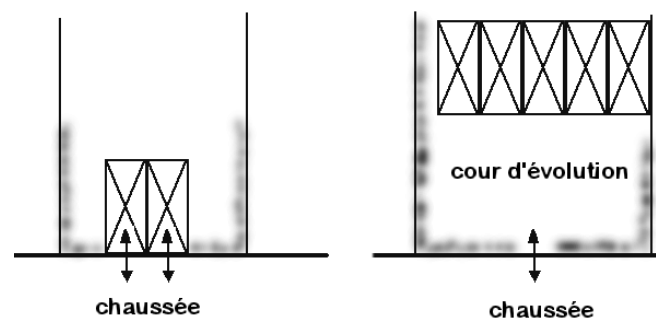
- c) Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères, etc.
- d) L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée. Dans tous les cas, l'accès direct ne peut être inférieur à 3,5 mètres de large.

### 3.1.2. VOIRIE

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
  - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
  - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
- 3) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de quatre constructions principales devront être aménagées dans leur partie terminale en T, (comme le schéma ci-dessous) afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).



- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique (comme le schéma ci-contre).



## **3.2. Desserte par les réseaux**

### **3.2.1. 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.

### **3.2.2. ASSAINISSEMENT**

#### Eaux usées domestiques :

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

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

#### Eaux 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 :

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

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

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

### **3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION**

- 4) 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.
- 5) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 6) 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.

#### **3.2.4. 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 A

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone exclusivement agricole, destinée au développement de l'activité.

La zone comprend un sous-secteur Ae, correspondant à l'aire de compostage.

### **Rappel :**

La zone est concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe.

Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par le risque d'inondation potentiel par ruissellement.

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

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le risque lié à la présence de cavités souterraines. Dans les secteurs concernés par un risque de cavité, le pétitionnaire devra prendre toutes les précautions et dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol : notamment par la réalisation d'études et de sondages de grandes profondeurs. Il devra faire exécuter tous les travaux confortatifs pour la réalisation des opérations envisagées. L'objectif est de garantir la pérennité et la stabilité des constructions ainsi que celle des fonds voisins (non-aggravation du risque). De plus, l'infiltration des eaux pluviales en zones de cavités avérées est interdite.

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.

### **Outils règlementaires :**

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

Elle comprend des chemins à protéger au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme, ainsi que des éléments ponctuels de patrimoine urbain à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Elle comprend également des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

## 1. Usage des sols et destination des constructions

### 1.1. Destinations et sous-destinations

| <i>Destination</i>                                    | <i>Sous-destination</i>   | <i>Statut</i>                                  |
|---|---|--|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole   | Autorisé                                       |
|   | Exploitation forestière   | Autorisé                                       |
| Habitation  | Logement  | Autorisé sous conditions                       |
|   | Hébergement   | Non autorisé                                   |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                       | Autorisé sous conditions<br>L.311-1 code rural |
|   | Restauration  | Non autorisé                                   |
|   | Commerce de gros  | Non autorisé                                   |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle         | Autorisé sous conditions<br>L.311-1 code rural |
|   | Hébergement hôtelier et touristique                                   | Autorisé sous conditions<br>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        | Autorisé                                       |
|   | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale            | Non autorisé                                   |
|   | 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   | Non autorisé                                   |
|   | Entrepôt  | Non autorisé                                   |
|   | Bureau  | Non autorisé                                   |
|   | Centre de congrès et d'exposition                                     | Non autorisé                                   |

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

### **1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées au 1.2.2.

Dispositions particulières pour les chemins à protéger 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 chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

*L'abattage ou l'arrachage des arbres identifiés est interdit.*

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme :

*L'identification d'éléments patrimoniaux au titre du L.151-19 interdit leur démolition.*

### **1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admis dans la zone :**

- 1) Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole :
  - La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations indispensables aux activités agricoles ainsi que les annexes.
  - Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour l'exploitation (respecter les règles de la zone U) à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
- 2) Les constructions et installations complémentaires à l'activité :  
La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, restent limités et constituent un prolongement à l'acte de production ou ont pour support l'exploitation (cf : article L.311-1 du code Rural).
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou 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).

- 4) L'extension et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et en respectant une surface maximum de 70m<sup>2</sup> d'emprise au sol. De plus, la hauteur absolue des annexes ne peut dépasser 3,2 mètres au faitage. La hauteur des extensions et annexes accolées ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal auquel elle est accolée
- 5) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.
- 6) Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement neutre ou végétalisées.

**En secteur Ae sont admis :**

- Les constructions et installations liées à des activités de valorisation et de compostage des déchets comportant ou non des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité ou de nuisances de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des constructions et installations autorisées.
- Les clôtures.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou 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).

*Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme :*

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

Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

*Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé qu'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par des essences végétales locales, ainsi que pour des raisons liées à de la sécurité publique ou salubrité publique.*

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

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

Dispositions particulières pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L.151-11 du code de l'Urbanisme, identifiés au plan de zonage :

*Le changement de destination de bâtiments identifiés au plan de zonage est autorisé aux conditions suivantes :*

- *L'unité foncière concernée doit être desservie au minimum par les réseaux d'eau et d'électricité.*
- *La nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement de réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'assainissement et l'eau potable et la défense incendie.*
- *Les travaux de restauration doivent respecter rigoureusement la qualité architecturale du bâtiment. Toutefois, un programme architectural innovant (volume, matériaux) peut être mis en œuvre.*
- *La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité des élevages et les contraintes s'attachant à ce type d'activités.*

### **1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. EMPRISE AU SOL

L'extension et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU pourront avoir une surface maximum de 70m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### 2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité agricole est de 15 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant aménagement.

La hauteur des constructions à usage principal d'habitation ne peut dépasser R+1 ou R+combles et une hauteur absolue de 7 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel avant aménagement.

Les extensions et annexes accolées des bâtiments d'habitation ne pourront pas avoir une hauteur plus importante que celle du bâtiment principal. Les annexes ne pourront pas dépasser 3,2 mètres de hauteur au faîtage.

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

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

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

Les constructions et installations doivent être implantées avec :

- un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ;
- un recul minimum de 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés ;
- un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la RD 157 ;
- un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 114.

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

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

#### **2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 mètres des limites de zone à vocation d'habitation (soit : U, 1AU) ou de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

Dans tous les cas, la distance doit être au moins égale à 3 mètres.

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

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

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

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. 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 L.111-27 code de l'Urbanisme).

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, 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. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (Article L.111-6-2 du code de l'Urbanisme).

#### **Sont interdits :**

- L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, plaque de ciment.

Les postes électriques doivent être intégrés dans les clôtures, les murets ou dans la façade des constructions.

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

Les constructions et installations agricoles devront être recouvertes de matériaux de teinte sombre (rouge, marron, gris, bleu ardoise ...) permettant une bonne intégration dans le paysage. Les couleurs vives et brillantes sont proscrites.

#### **Pour les autres destinations de construction :**

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

La brique doit être le matériau apparent dominant des murs extérieurs des bâtiments à usage d'habitation. Pour les constructions à usage d'activité sont également admis les bardages métalliques de teinte similaire à la brique.

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

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent comporter au moins deux versants et être couvertes de tuiles ou d'ardoise. Pour les constructions à usage d'activité sont également admis les bacs métalliques dans la gamme des rouges ou des noirs.

### **2.2.2. CLOTURE**

Les clôtures devront être constituées par des haies vives doublées éventuellement par des grilles ou autres dispositifs à claire-voie. Dans tous les cas, elles doivent être hydrauliquement neutres (sans obstacle au bon écoulement des eaux).

Les clôtures situées en limite de zone U doivent suivre la même réglementation qu'en zone U.

### **2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

- 1) Des aménagements végétalisés seront favorisés pour assurer une intégration paysagère qualitative des constructions et installations agricoles.  
En entrée de ville, ces aménagements sont obligatoires.
- 2) La plantation d'essence végétale locale est imposée.

## **2.4. Stationnement**

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

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

### 3. Équipements et réseaux

#### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 3.1.1. ACCES

Néant.

##### 3.1.2. VOIRIE

Néant.

#### 3.2. Desserte par les réseaux

##### 3.2.1. 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.

##### 3.2.2. ASSAINISSEMENT

###### Eaux usées domestiques :

En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire.

###### Eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

###### Eaux pluviales :

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

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

L'infiltration des eaux pluviales en zones de cavités avérées est interdite.

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

### **3.2.3. 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 l'être également.

### **3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

## CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### **Caractère de la zone**

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

### **Risque :**

La zone est concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe.

Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La zone est concernée par le risque d'inondation potentiel par ruissellement.

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

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

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.

### **Outils réglementaires :**

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : protection des linéaires d'arbres, cours d'eau, fossés, d'espaces boisés.

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

## 1. Usage des sols et destination des constructions

### 1.1. 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  | 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      |
|   | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale            | Non autorisé  |
|   | 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   | Non autorisé  |
|   | Entrepôt  | Non autorisé  |
|   | Bureau  | Non autorisé  |
|   | Centre de congrès et d'exposition                                     | Non autorisé  |

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

### **1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées au 1.2.2.

*Dispositions particulières pour les chemins à protéger 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 chemins doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

*Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :*

*L'abattage ou l'arrachage des arbres identifiés est interdit.*

### **1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

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

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

*Dispositions particulières pour les éléments de patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :*

*Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé qu'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par des essences végétales locales, ainsi que pour des raisons liées à de la sécurité publique ou salubrité publique.*

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

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

## **1.3. Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

## 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

##### **Dans toute la zone :**

Les constructions et installations doivent être implantées avec :

- un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ;
- un recul minimum de 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.
- un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la RD 157 ;
- un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 114.

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

#### 2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au minimum de 3 mètres.

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

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

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

## **2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET INSERTION PAYSAGERE**

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.

### **2.2.2. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

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

## **2.4. Stationnement**

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

### 3. Équipements et réseaux

#### 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### 3.1.1. ACCES

Néant.

##### 3.1.2. VOIRIE

Néant.

#### 3.2. Desserte par les réseaux

##### 3.2.1. 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.

##### 3.2.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

##### 3.2.3. 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) 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.

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

Néant.

## LEXIQUE

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

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

## I. Destinations et sous-destinations

### **Les destinations de constructions sont :**

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

### **Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :**

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

#### EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

**La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

**La sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

#### HABITATION

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

**La sous-destination « Logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

**La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

## COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

**La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

**La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

**La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

**La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

**La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

**La sous-destination « cinéma »** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

## EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes: locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

**La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

**La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

**La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

**La sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

**La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

**La sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

#### AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

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

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

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

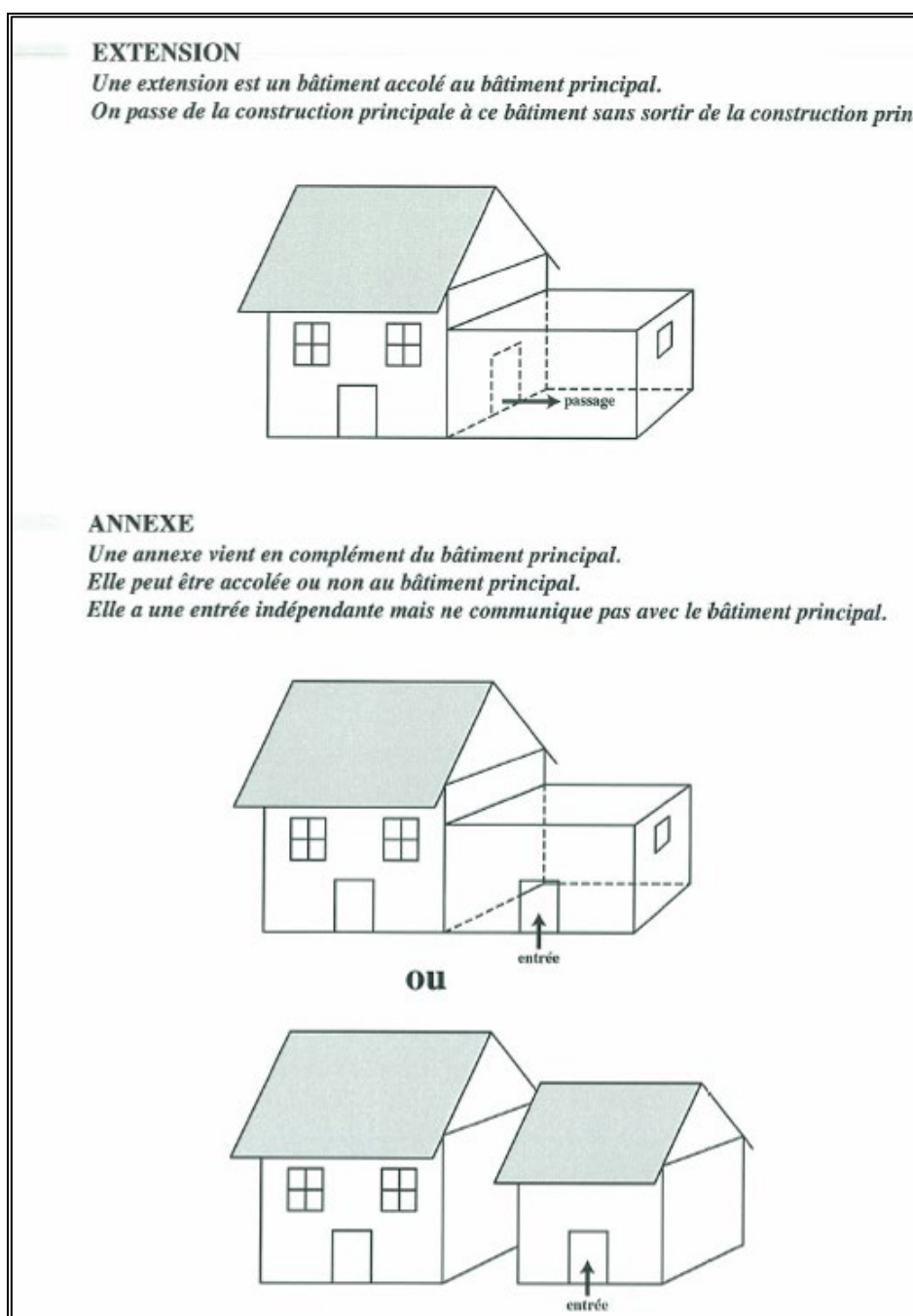
**La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## II. Définitions et schémas explicatifs

### 1. Annexes et extensions

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

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



## 2. Accès et voirie

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

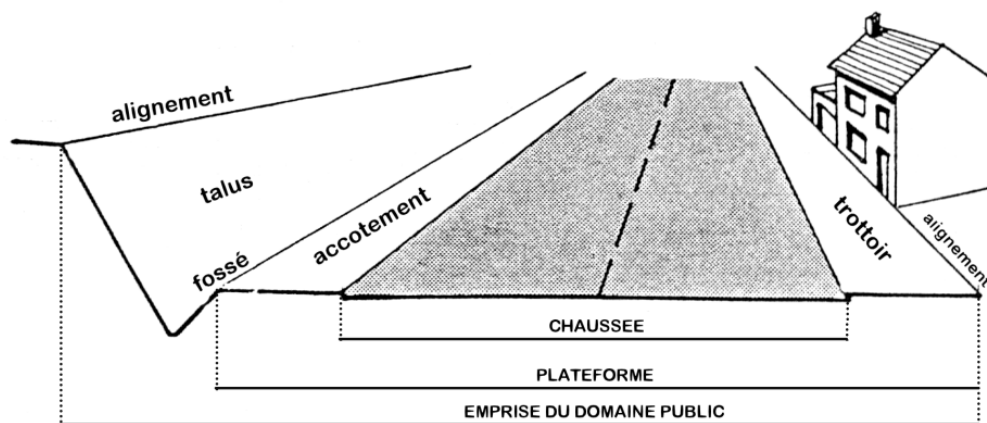
**Chaussée** = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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

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

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

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



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

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

**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.

#### 4. 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.

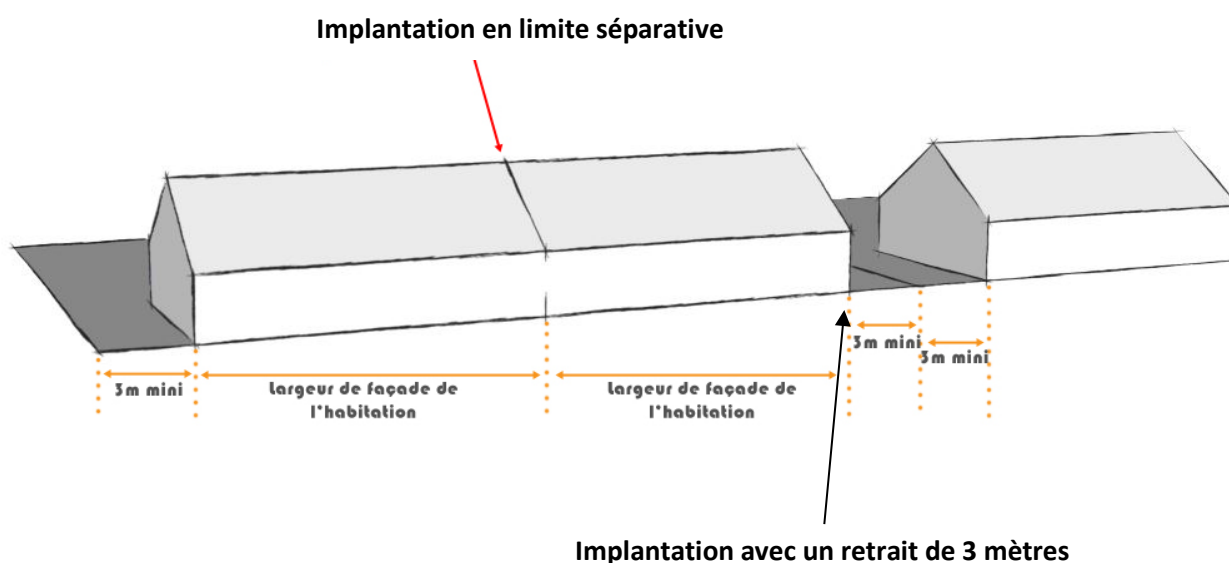
**Limite latérale** : segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

**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.

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

**Illustration : implantations en limite séparative ou en retrait de 3 mètres**



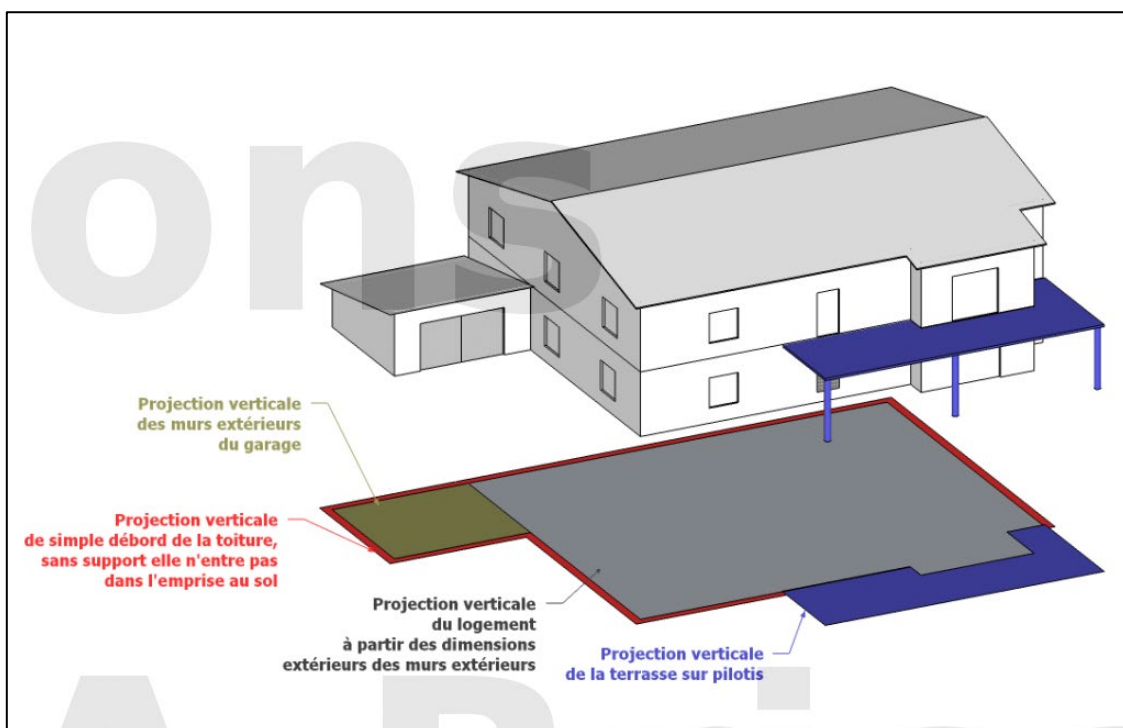
## 5. Emprise au sol des constructions

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

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

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

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



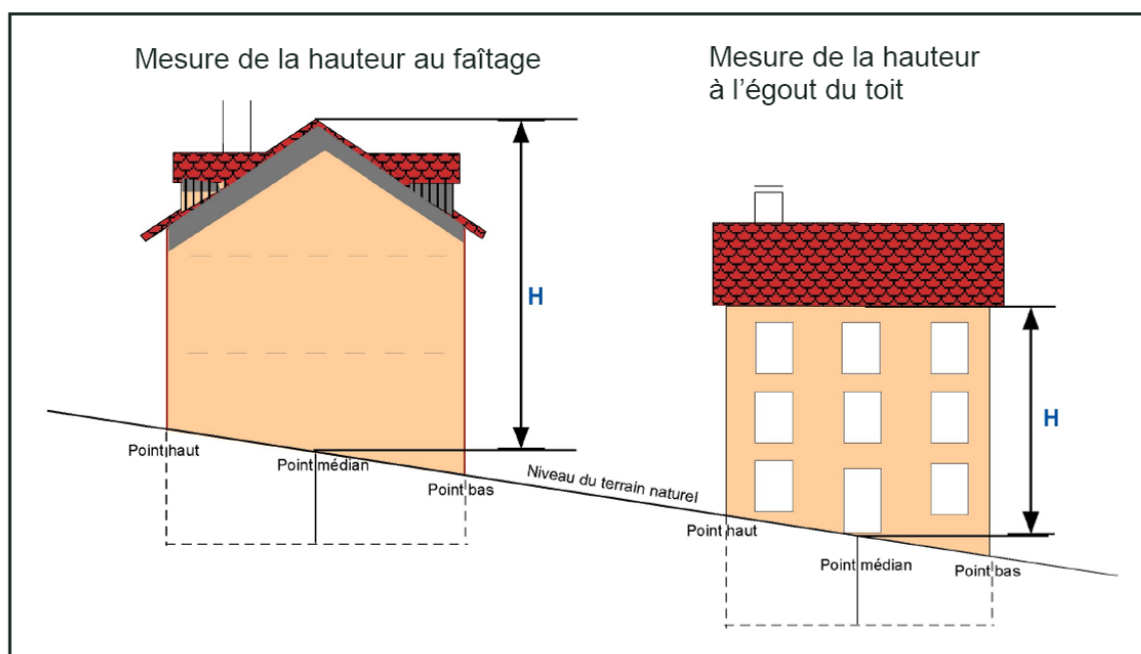
## 6. Hauteur maximale des constructions

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

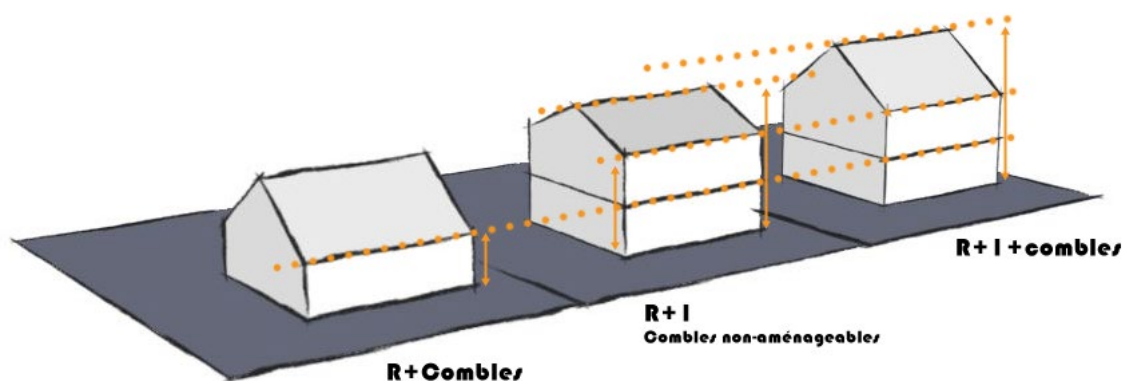
**Egout du toit** : l'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

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

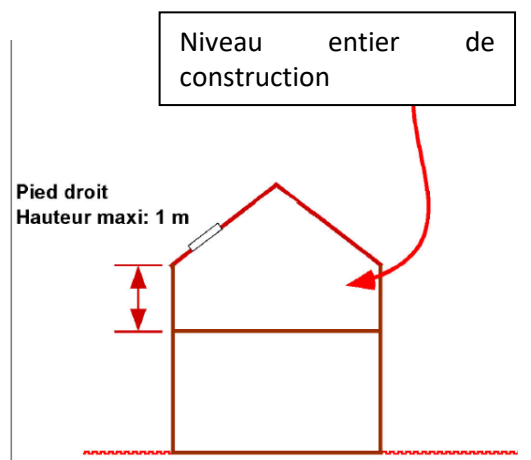
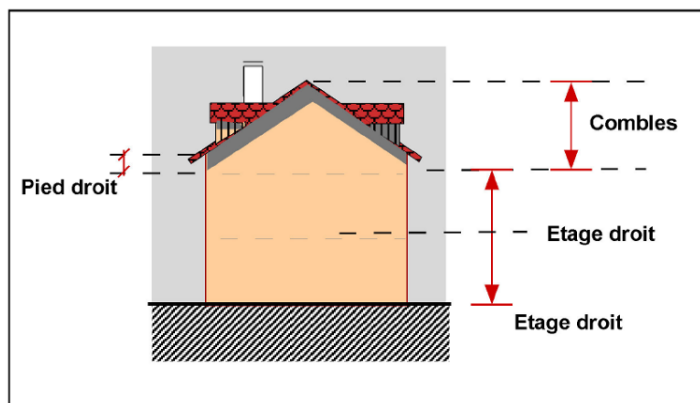
### Illustration de la mesure de la hauteur au faîtage et de la hauteur à l'égout du toit :



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

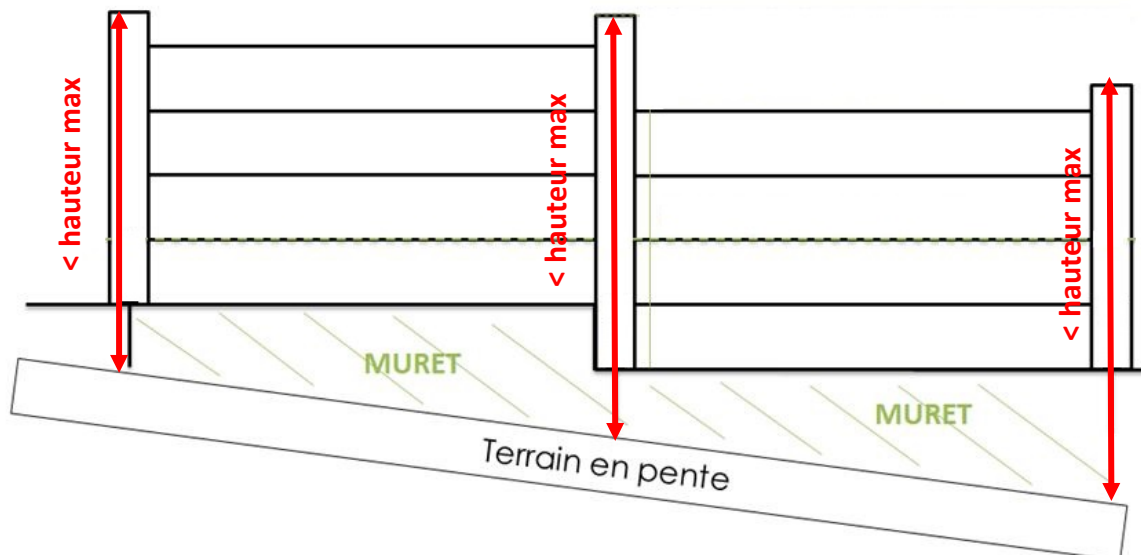


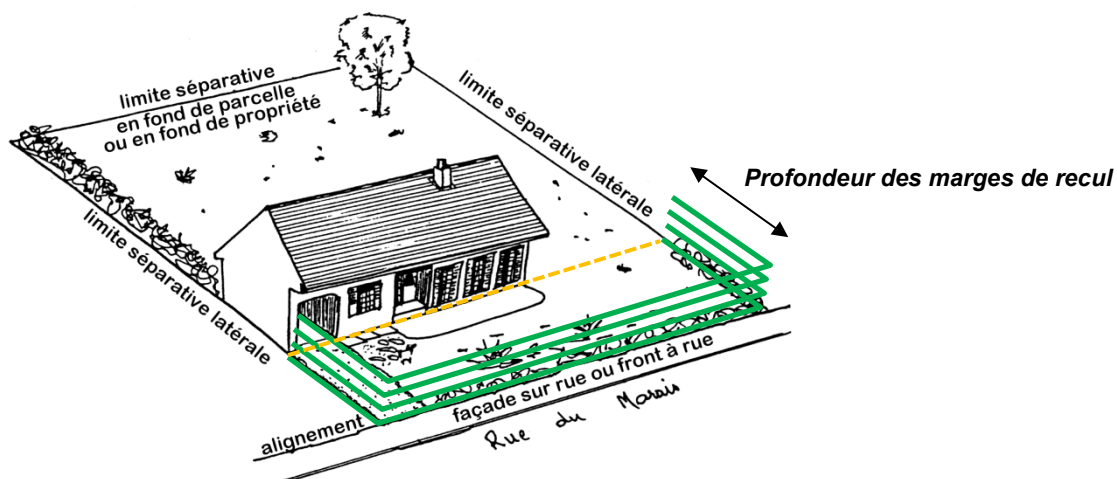
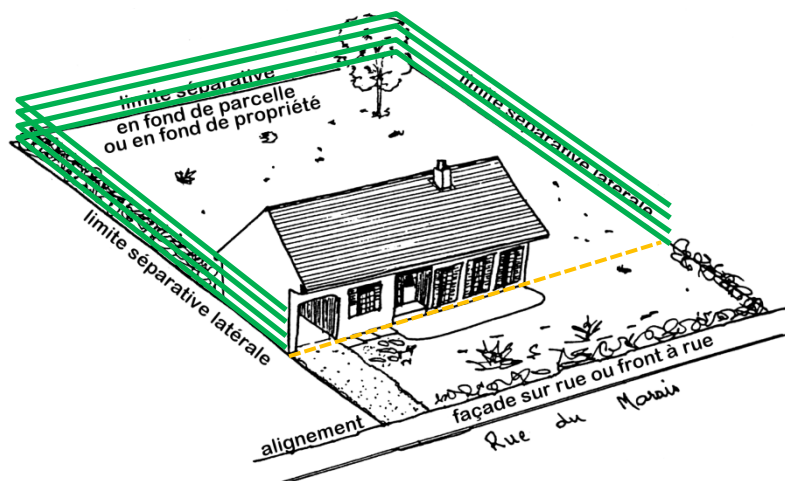
**Comble** : le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.



## 7. Clôtures

*Exemple de calcul de la hauteur d'une clôture en « escaliers » :*



**Clôtures implantées en front à rue et sur la profondeur des marges de recul :****Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :**

## 8. Espaces libres et plantations

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

**Espace libre** : surface de terrain non occupée par les constructions, voirie, espaces de stationnement ou terrasse.

III. Liste des essences locales**ARBRES**

*Aulne glutineux*  
*Bouleau verruqueux*  
*Charme*  
*Chêne pédonculé*  
*Chêne sessile*  
*Erable champêtre*  
*Erable sycomore*  
*Frêne commun*  
*Hêtre*  
*Merisier*  
*Saule blanc*  
*Tilleul à petites feuilles*  
*Peuplier tremble*  
*Robinier faux acacia*  
*Noyer commun*

*Alnus glutinosa*  
*Betula verrucosa*  
*Carpinus betulus*  
*Quercus robur*  
*Quercus petraea*  
*Acer campestre*  
*Acer pseudoplatanus*  
*Fraxinus excelsior*  
*Fagus sylvatica*  
*Prunus avium*  
*Salix alba*  
*Tilia cordata*  
*Populus tremula*  
*Robinia pseudoacacia*  
*Juglans regia*

**ARBUSTES**

*Cornouiller sanguin*  
*Fusain d'Europe*  
*Noisetier*  
*Prunellier*  
*Saule cendré*  
*Saule marsault*  
*Saule osier*  
*Troène d'Europe*  
*Viorne manceienne*  
*Viorne obier*  
*Merisier à grappe*  
*Bourdaie*  
*Nerprun purgatif*  
*Symphorine blanche*  
*Forsythia*  
*Groseillier à fleurs*  
*Buddleia*  
*Cytise*

*Cornus sanguinea*  
*Evonymus europaeus*  
*Corylus avellana*  
*Prunus spinosa*  
*Salix cinerea*  
*Salix caprea*  
*Salix viminalis*  
*Ligustrum vulgare*  
*Viburnum lantana*  
*Viburnum opulus*  
*Prunus padus*  
*Frangula alnus*  
*Rhamnus cathartica*  
*Symphoricarpos albus*  
*Forsythia intermedia*  
*Ribes sanguineum*  
*Buddleia davidii*