
PLU de Sailly-en-Ostrevent

Règlement



Approbation
Vu pour être annexé
A la DCM du 9 mars 2016

URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
DISPOSITIONS GENERALES.....	2
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	6
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	16
CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	23
CHAPITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	31
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	39
CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	49
LEXIQUE.....	56

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Sailly-en-Ostrevent 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II- Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

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

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

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

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

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

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

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

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

historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

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

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

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts et au maintien des continuités écologiques,
- ✓ **Les risques** recensés sur le territoire,
- ✓ **Les installations agricoles,**
- ✓ **Les éléments de patrimoine urbain et naturel** à préserver,

- ✓ *Les chemins à préserver,*
- ✓ *Le monument historique et son périmètre de consultation de l'ABF « les Sept Bonnettes ».*

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

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

RAPPELS

La commune est concernée par :

- le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- Le risque lié à la présence de cavités souterraines.
- Le risque sismicité (niveau faible).
- Le risque d'inondation par remontée de nappe.
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Le risque de transport de matières dangereuses.
- Les axes terrestres bruyants (A26).

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 de la zone urbanisée de la commune. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.

Rappel :

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

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

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

Elle comprend des éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

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

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

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

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tels que définis ci-dessus.
- 2) les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- 3) les établissements à usage d'activité industrielle,
- 4) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- 5) L'ouverture de toute carrière.
- 6) Les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature.
- 7) Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting,
- 8) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning et le stationnement de caravanes.
- 9) La création d'établissements à usage d'activité industrielle.
- 10) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.

Pour les éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

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

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

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1) Les établissements à usage d'activités classés ou non pour la protection de l'environnement uniquement soumis à déclaration dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.
- 2) 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 nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.

- 3) L'extension, la création ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installations liés à l'activité agricole, existants au moment de l'approbation du PLU,
- 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.
- 5) Au niveau des cavités souterraines et de leur emprise reprises au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article L.451-2 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.*

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

A. Accès :

1) Définition :

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

2) Configuration :

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

- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 3 mètres de large.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

B. Voirie :

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
- 2) les voiries doivent présenter une largeur d'au moins 8 mètres pour celles qui présentent un double sens de circulation.
- 3) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- 4) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

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

ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

A. Généralités :

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

B. Dans toute la zone :

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

- a) Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines,
- b) Soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- c) Avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 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) Toute construction peut être implantée :
 - Soit en limite séparative,
 - Soit à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite 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.

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

Entre deux bâtiments doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 mètres entre deux constructions d'habitation.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

- 1) L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% pour les constructions à usage d'habitation.
- 2) Elle est fixée à 80% pour les autres destinations de constructions.

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1) Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables (R+1+ combles ou R+2).
- 2) La hauteur maximale des bâtiments agricoles par rapport au terrain naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faitage.
- 3) La hauteur maximale des autres destinations de construction par rapport au terrain naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au faitage.

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

A. Principe général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte

au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-21 du code de l'Urbanisme).

B. Dispositions applicables :

1) Sont interdits :

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

2) Matériaux :

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

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

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

3) Clôtures:

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

En façade, la hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1,50 mètre. La partie pleine, si elle existe, ne pourra dépasser 1 mètre de hauteur.

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

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 mètre.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

a) les modifications et/ou suppressions :

- *du rythme entre pleins et vides,*
- *des dimensions, formes et position des percements,*
- *de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,*

- des éléments en saillie ou en retrait,
- b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.
- c) l'addition de niveaux supplémentaires.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.

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

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

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT

A. Principe général

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

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

B. Nombre de place de stationnement exigé

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

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) La plantation d'essences végétales locales est recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.
- 3) Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.
- 4) Outre les espaces voués à la circulation et au stationnement des véhicules, des espaces communs de détente réellement aménagés devront concerner une superficie d'un seul tenant au moins égal à 4% de celle du terrain utilisé dans le cadre d'une opération groupée supérieure ou égale à 5000 m².

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE U15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

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

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif.

Rappel :

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

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

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

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

ARTICLE UH 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE

A. Accès :

1) Définition :

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

2) Configuration :

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

enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

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

B. Voirie :

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

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

2) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

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

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

A. Généralités :

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

- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Dans toute la zone :

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

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

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction peut être implantée :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite 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.

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

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

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

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

A. Principe général

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

B. Dispositions applicables :

1) Sont interdits :

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

2) Matériaux :

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

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

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

3) Clôtures:

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

En façade, la hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1,50 mètre. La partie pleine, si elle existe, ne pourra dépasser 1 mètre de hauteur.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 mètre.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert).

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE UH 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UH15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UH16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie et entrepôt.

Rappel

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

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

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

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

ARTICLE UE1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Les bâtiments d'exploitation agricole, les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature,
- 2) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- 3) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- 4) Les parcs d'attraction, les parcs de loisirs et de sports ouverts au public,
- 5) Les baraquements de type précaire démontables.
- 6) Les habitations légères de loisirs (camping, caravanning, et stationnement de caravanes).

ARTICLE UE2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Les établissements à usage d'activité classées ou non pour la protection de l'environnement uniquement soumise à déclaration (bureaux, entrepôt, commerce, services, artisanat) dont la présence est admissible à proximité des quartiers d'habitation.
- 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 nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone
- 3) Les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité en place, qu'ils soient masqués et qu'ils respectent la législation en vigueur.
- 4) La création, l'extension ou les annexes des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.
- 5) Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.
- 7) Les exhaussements ou 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.

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

A. Accès :

1) Définition :

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

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

B. Voirie :

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

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

- 2) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédiffusion :

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

ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités :

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

B. Dans toute la zone :

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

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Toute construction peut être implantée :

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

2) Pour les constructions, installations ou dépôts, un recul minimum de 10 mètres doit être observé depuis la limite de zone à vocation d'habitat.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite 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.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70%.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres au faitage.

ARTICLE UE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A. Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-21 du code de l'Urbanisme).

B. Dispositions applicables :

1) Sont interdits :

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

2) Matériaux :

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

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

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

3) Clôtures:

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 mètre.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) 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.

2) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux place de stationnement par logement (couvertes ou à ciel ouvert).

3) Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

2) Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

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

ARTICLE UE14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UE15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UE16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

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

Rappel

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

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

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

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

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tels que définis ci-dessus.
- 2) les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- 3) les établissements à usage d'activité industrielle,
- 4) les bâtiments liés à l'exploitation agricole ou forestière,
- 5) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- 6) L'ouverture de toute carrière.
- 7) Les établissements industriels d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature.
- 8) Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting,
- 9) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravanning et le stationnement de caravanes.
- 10) La création d'établissements à usage d'activité industrielle.
- 11) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.

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

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.

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

A. Accès :

1) Définition :

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

2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
 - La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
 - Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme appelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 3 mètres de large.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

B. Voirie :

- 1) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :
 - Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
- 2) les voiries doivent présenter une largeur d'au moins 8 mètres pour celles qui présentent un double sens de circulation.
- 3) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

- 4) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

- 1) Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

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

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

A. Généralités :

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

B. Dans toute la zone :

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

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

- 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) Toute construction peut être implantée :

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

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite 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.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres entre deux constructions d'habitation.

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70%.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 ou combles aménageables).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel ne peut dépasser 9 mètres au faitage.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

A. Principe général :

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

B. Dispositions particulières :

1) Sont interdits :

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

2) Matériaux :

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

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

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

3) Clôtures:

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

En façade, la hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1,50 mètre. La partie pleine, si elle existe, ne pourra dépasser 1 mètre de hauteur.

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

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 mètre.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

A. Principe général

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

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

B. Nombre de place de stationnement exigé

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

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) La plantation d'essences végétales locales est recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.
- 3) Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.
- 4) Outre les espaces voués à la circulation et au stationnement des véhicules, des espaces communs de détente réellement aménagés devront concerner une superficie d'un seul tenant au moins égal à 4% de celle du terrain utilisé dans le cadre d'une opération groupée supérieure ou égale à 5000 m².

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

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

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

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

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

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

Découpage en secteur :

La zone comprend un secteur Ap de protection des paysages.

Rappel

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

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

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : espaces boisés, fossés et arbres remarquables.

Elle comprend également des éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

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

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

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

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

ARTICLE A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Pour les éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

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

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

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

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

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

Sont admis dans la zone :

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

- La création, la transformation, l'extension, et les annexes de bâtiments et installations indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les bâtiments et installations nécessaires aux activités en continuité de la production, ayant comme support l'exploitation agricole.
- Les bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires à l'activité agricole, ayant comme support l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables et obligatoires au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions et les annexes de ces habitations sont admises.

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

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

4) Les clôtures.

5) Au niveau des cavités souterraines et de leur emprise reprises au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

6) le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

- *Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées à l'article L.451-2 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.

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

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

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

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

A. Accès :

1) Définition :

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

2) Configuration :

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

- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.
- d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

B. Voirie :

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

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

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

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

A. Généralités :

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

B. Dans toute la zone :

- 1) L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- 2) Les constructions à usage d'habitation pourront s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- 3) Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau.
- 4) Application de l'article L. 111-6 du code de l'Urbanisme :

En application de cet article, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de l'A26.

Néanmoins, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Pour les constructions autorisées en vertu de cet article, le recul est porté à 35 mètres minimum de l'axe de l'A26, 100 mètres pour les autres constructions.

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

1) Toute construction peut être implantée :

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

- en limite séparative.

2) Les constructions, dépôts et installations (hormis les constructions à usage d'habitation) doivent être implantées à 10 mètres au moins des limites de zone à vocation d'habitat (zone U et AU) et de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite 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.

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

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

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 ou R+combles aménageables).

Les constructions et installations ne peuvent dépasser 15 mètres au faitage par rapport au terrain naturel avant aménagement, y compris ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

Dans le secteur Ap, cette hauteur maximale est limitée à 12 mètres pour les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif, y compris ouvrages techniques et superstructures qui sont inhérents aux constructions autorisées.

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

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

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

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

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

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

Les couleurs des matériaux seront de préférence mates et foncées.

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

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

Pour les autres destinations de construction :

1) Matériaux

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

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

2) Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

En façade, la hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 1,50 mètre. La partie pleine, si elle existe, ne pourra dépasser 1 mètre de hauteur.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 mètre.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

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

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

d) les modifications et/ou suppressions :

- du rythme entre pleins et vides,*
- des dimensions, formes et position des percements,*
- de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,*
- des éléments en saillie ou en retrait,*

e) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

f) l'addition de niveaux supplémentaires.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en œuvre selon une technique traditionnelle.

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

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

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

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

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE A15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

Néant.

CHAPITRE VI- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

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

Rappel :

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

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La commune est également concernée par le risque d'inondation par remontée de nappe.

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.

La zone naturelle comprend également des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu'« élément du patrimoine naturel à protéger » en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : espaces boisés et fossés.

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- 3) 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.

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

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

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

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

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

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

A. Accès :

1) Définition :

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

2) Configuration :

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

soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

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

B. Voirie :

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

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

- 4) Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

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

Eaux résiduaires des activités :

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

Eaux pluviales :

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

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

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

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :

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

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

A. Généralités

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un

recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Dans toute la zone :

1) Les constructions, dépôts et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 10 mètres de la limite d'emprise des routes départementales,
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies,
- 6 mètres depuis la crête des berges des cours d'eau.

2) Application de l'article L. 111-6 du code de l'Urbanisme :

En application de cet article, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de l'A26.

Néanmoins, cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Pour les constructions autorisées en vertu de cet article, le recul est porté à 35 mètres minimum de l'axe de l'A26, 100 mètres pour les autres constructions.

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

1) Toute construction peut être implantée :

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

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite 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.

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

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

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée au-dessus-du-sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au faitage.

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

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

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

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

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

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

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

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

Néant.

LEXIQUE

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Habitation = construction destinée au logement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

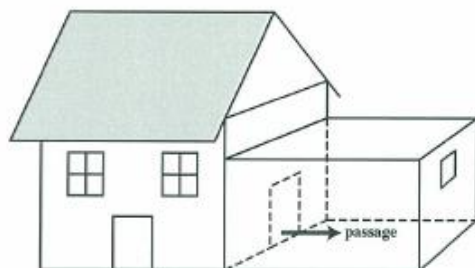
Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif = réponse à un besoin collectif d'ordre sportif, culturel, médical ou social.

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

EXTENSION

Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.

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

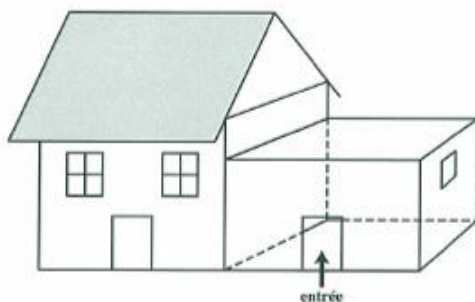


ANNEXE

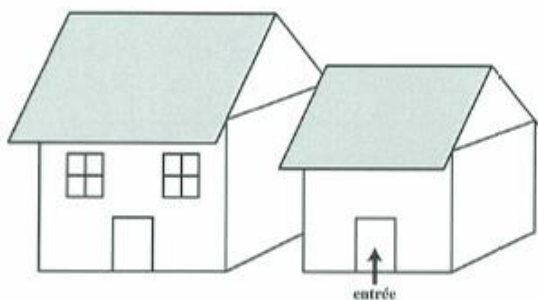
Une annexe vient en complément du bâtiment principal.

Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.

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

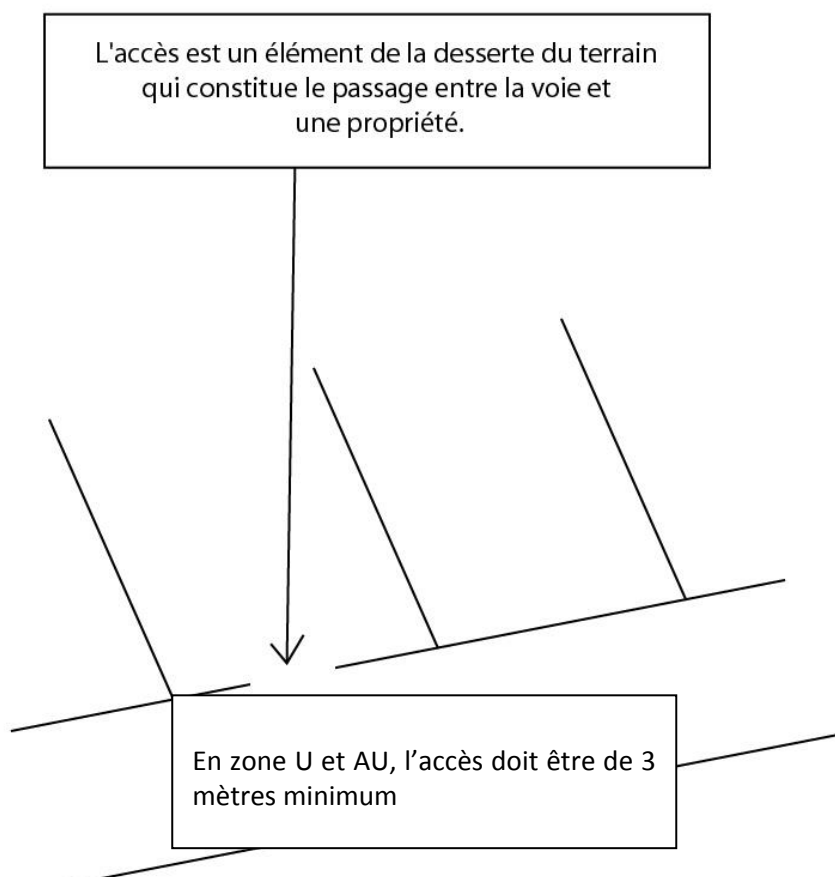


ou



ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

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



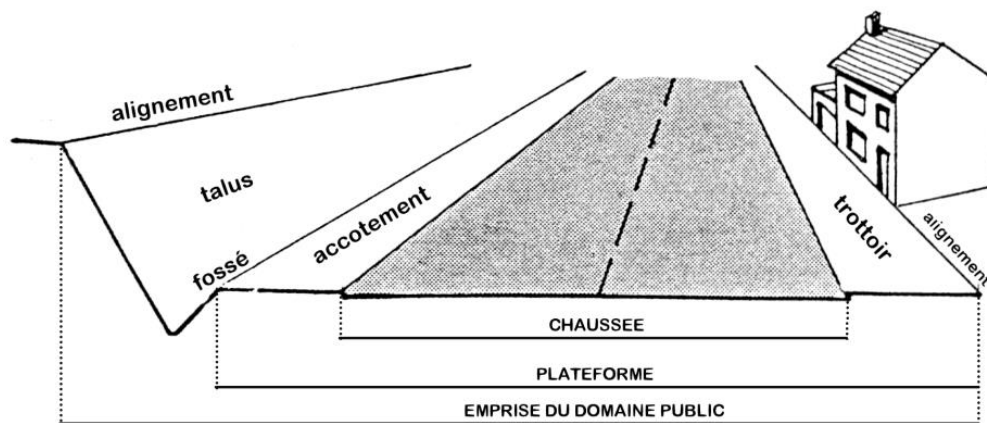
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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

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

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

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



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

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

Servitude de reculement : implique l'interdiction :

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

Axe de la chaussée = ligne fictive de symétrie.

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

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

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

Illustration : implantation par rapport à l'alignement :

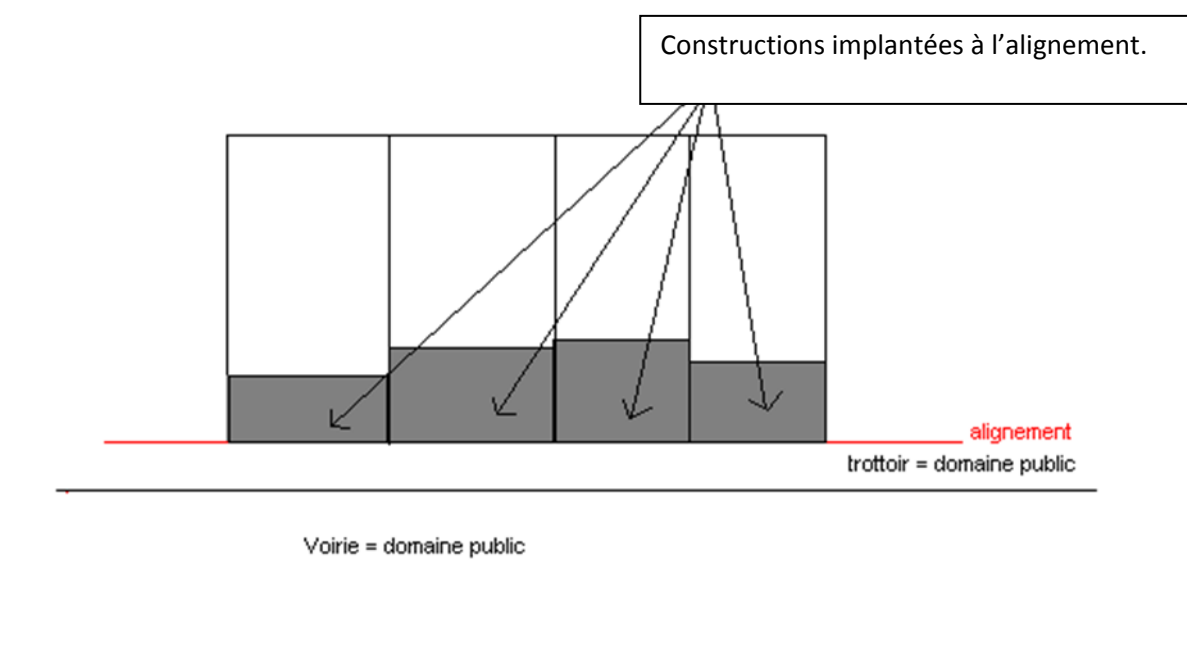
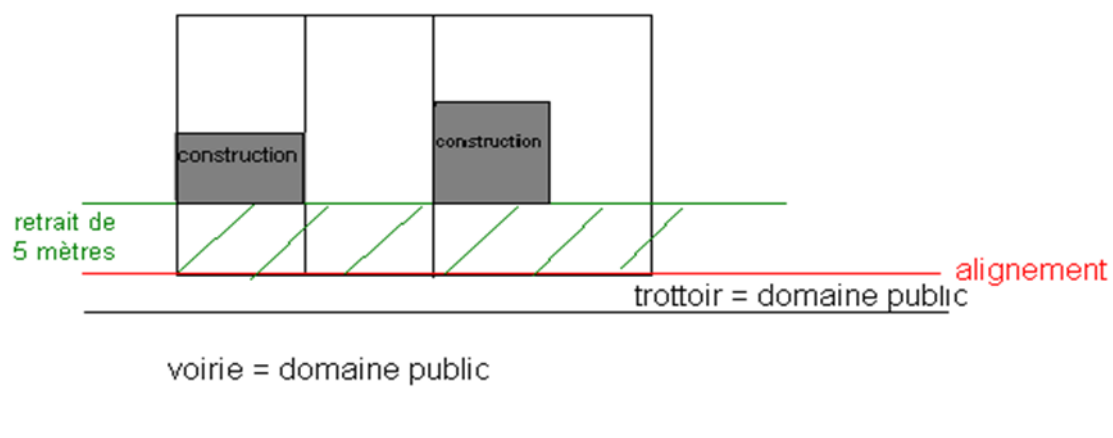


Illustration : implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



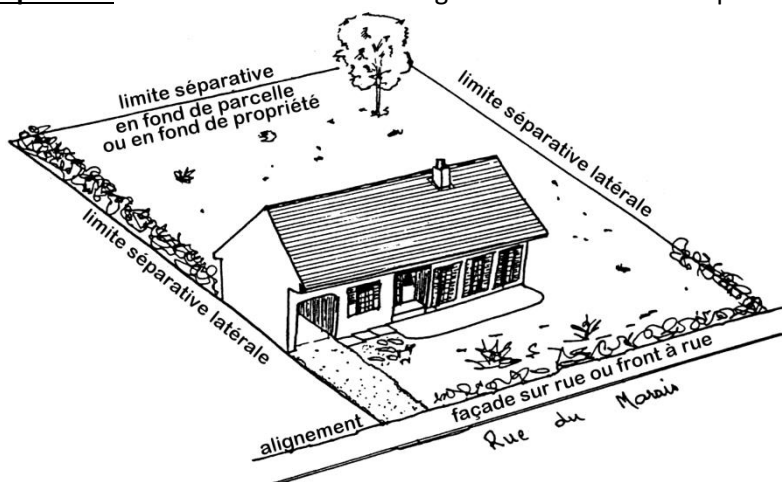
ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

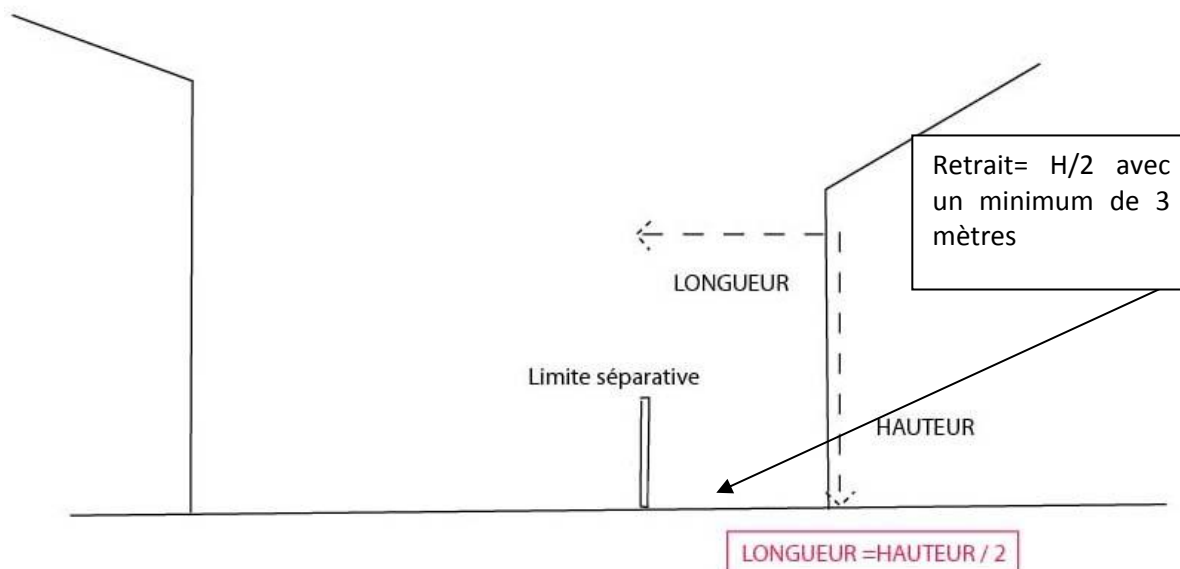
Limite latérale = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

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



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

Illustration : implantation en retrait



ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

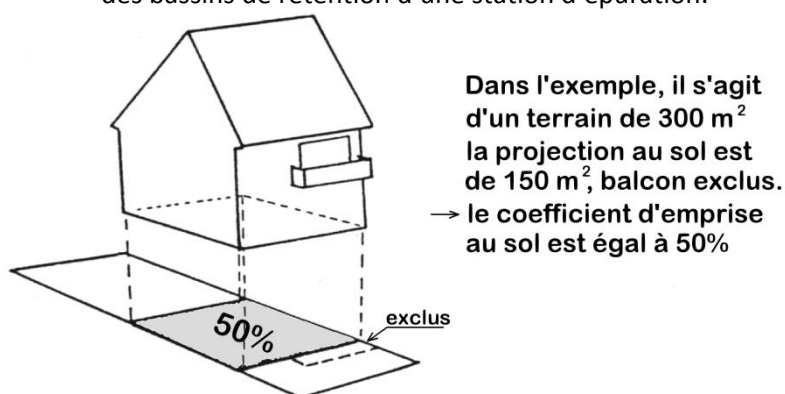
Emprise au sol = surface que la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment peut occuper sur le terrain.

Doivent être pris en compte pour le calcul de l’emprise au sol :

- les piscines ;
- une terrasse recouverte par le prolongement du toit-terrasse d’un immeuble reposant sur des piliers ;
- la surface de perrons réalisés en encorbellement.

Ne doivent pas être pris en compte :

- une terrasse en rez-de-chaussée ni close ni couverte ;
- une parcelle affectée à l’usage de voie privée ;
- des bassins de rétention d’une station d’épuration.



Un emprise au sol maximale de 70% dans les zones U et AU est fixée dans le PLU de Sailly-en-Ostrevent.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

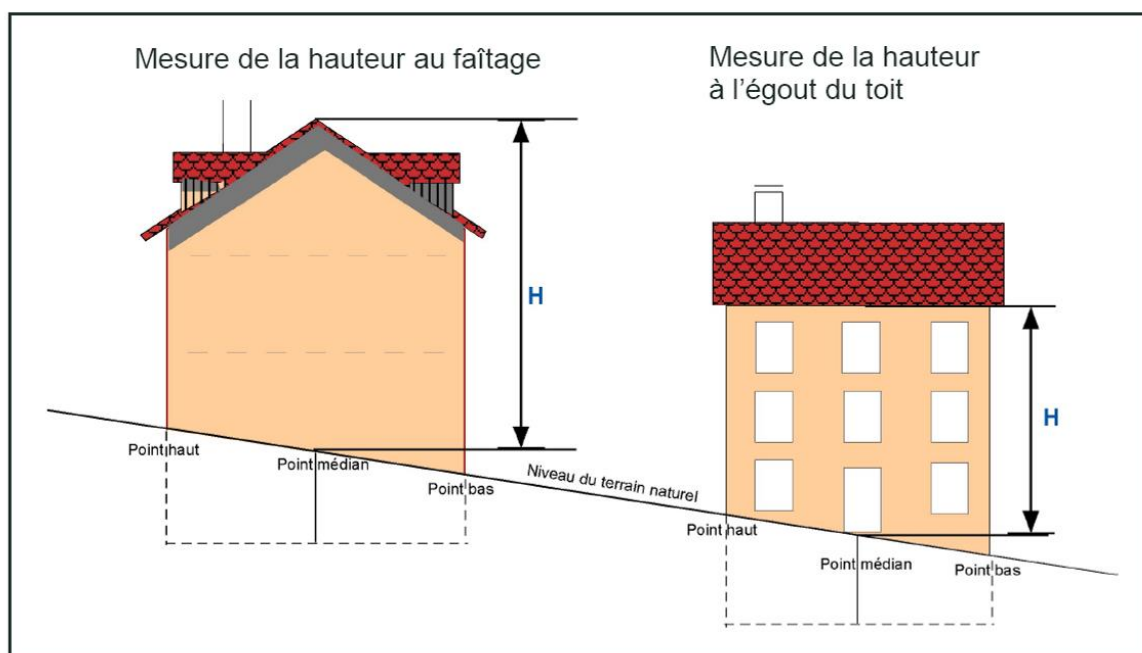
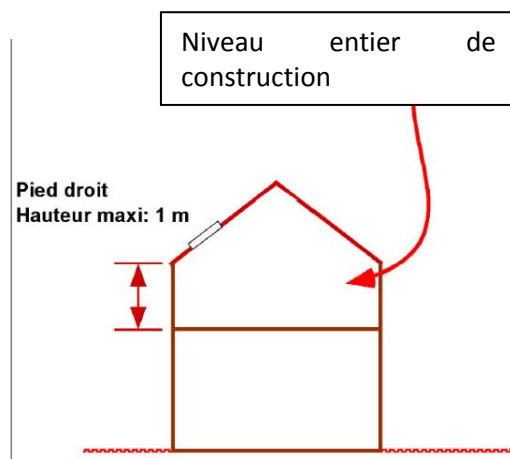
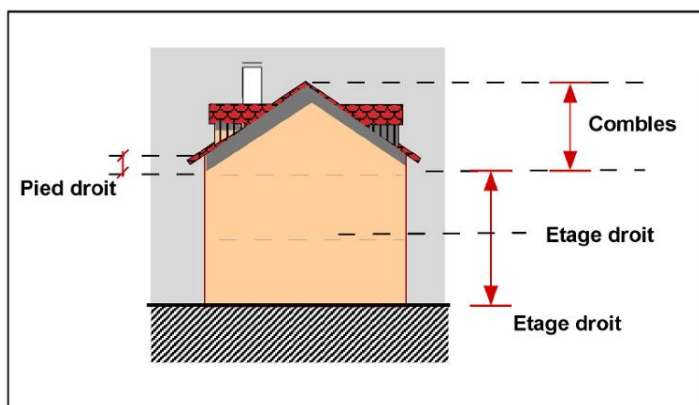


Illustration : faîtage, égout principal du toit

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



ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Liste des essences locales recommandées
--

Arbre :

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

Arbuste et arbrisseaux :

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



1. Charme (*carpinus betulus*)



2. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



3. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

Haies persistantes :

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

Houx

Buis (*Buxus semperviens*)

If (*Taxus baccata*)

Fusain (*Evonymus europaeus*)

Chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

Haies non persistantes :

Charmille (charme taillé) **8.**

Hêtre taillé

Plantes des fossés :

Plantes aquatiques :

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)

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

Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)

Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)

Aloès d'eau (*Stratiotes alcidis*)

Plantes de berge et du bord des eaux:

Hosta lancifolia **10.**

Iris sp.

Lysimaque (*Lysimachia punctata*)

Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)

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

Astilbe sp.

Filipendula palmata

Massette (*Typha latifolia*)

Miscanthus sinensis "Zebrinus"

Spartina pectinata

Carex stricta "Bowles Golden"

Juncus sp.



7. Troène



8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hosta lancifolia



11. Sagittaire

Arbres et arbustes du bord des eaux

Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)

Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

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

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

Saule de vanniers (*Salix viminalis*)

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

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

Pour planter une haie

Pensons à la biodiversité !

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

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

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



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Aulne Glutineux