
SAINT-POL-SUR-TERNOISE

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Arrêté le :	19 mars 2021
Approuvé le :	24 mars 2022

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PARTIE I : DISPOSITIONS GENERALES	6
I. <i>Champ d'application territorial du règlement.....</i>	6
II. <i>Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....</i>	6
III. <i>Division du territoire en zones</i>	8
IV. <i>Adaptations mineures.....</i>	8
V. <i>Rappels</i>	9
PARTIE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	11
I. <i>Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions</i>	12
Article UA1 : <i>Les usages, affectations des sols et de constructions interdites.....</i>	12
Article UA2 : <i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</i>	12
Article UA3 : <i>Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	13
II. <i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	13
Article UA4 : <i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.....</i>	13
Article UA5 : <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	14
Article UA6 : <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....</i>	14
Article UA7 : <i>Emprise au sol.....</i>	15
Article UA8 : <i>Hauteur maximale des constructions.....</i>	15
Article UA9 : <i>Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords</i>	15
Article UA10 : <i>Obligations en matière de performance énergétique et environnementale</i>	16
Article UA11 : <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i>	16
Article UA12 : <i>Stationnement.....</i>	17
III. <i>Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et réseaux.....</i>	17
Article UA13 : <i>Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	17
Article UA14 : <i>Desserte par les réseaux.....</i>	18
Article UA15 : <i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	19
CHAPITRE II – DISPOSITONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	20
I. <i>Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions</i>	21
Article UB1 : <i>Les usages, affectations des sols et constructions interdites.....</i>	21
Article UB2 : <i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....</i>	21
Article UB3 : <i>Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	22
II. <i>Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>	22
Article UB4 : <i>Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.....</i>	22
Article UB5 : <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i>	23
Article UB6 : <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....</i>	23
Article UB7 : <i>Emprise au sol.....</i>	23
Article UB8 : <i>Hauteur maximale des constructions</i>	23
Article UB9 : <i>Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.....</i>	24
Article UB10 : <i>Obligations en matière de performance énergétique et environnementale</i>	25
Article UB11 : <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i>	25
Article UB12 : <i>Stationnement.....</i>	25
III. <i>Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et réseaux.....</i>	26
Article UB13 : <i>Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	26
Article UB14 : <i>Desserte par les réseaux.....</i>	27
Article UB15 : <i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	28
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	29
I. <i>Section 1 : usage des sols et destination des constructions.....</i>	30
Article UE1 : <i>Le usages, affectations de sols et constructions interdites.....</i>	30
Article UE2 : <i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....</i>	30

Article UE3 : Mixité fonctionnelle et sociale	30
II. Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	30
Article UE4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	30
Article UE5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	31
Article UE6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	31
Article UE7 : Emprise au sol	31
Article UE8 : Hauteur maximale des constructions	32
Article UE9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	32
Article UE10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	
33	
Article UE11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	33
Article UE12 : Stationnement	33
III. Section 3- dispositions relatives aux équipements et réseaux	34
Article UE13 : Desserte par les voies publiques ou privées	34
Article UE14 : Desserte par les réseaux	35
Article UE15 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	36
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	37
I. Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions	38
Article UH1 : Les usages, affectations des sols et de constructions interdites.....	38
Article UH2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	38
Article UH3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	38
II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	38
Article UH4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.....	38
Article UH5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	38
Article UH6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	39
Article UH7 : Emprise au sol	39
Article UH8 : Hauteur maximale des constructions.....	39
Article UH9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	39
Article UH10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	39
Article UH11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	
39	
Article UH12 : Stationnement.....	40
III. Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et réseaux.....	40
Article UH13 : Desserte par les voies publiques ou privées	40
Article UH14 : Desserte par les réseaux.....	41
Article UH15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	42
PARTIE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	43
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	44
I. Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions	45
Article 1AU1 : Les usages, affectations des sols et constructions interdites.....	45
Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	45
Article 1AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	45
II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	46
Article 1AU4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ...	46
Article 1AU5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	46
Article 1AU6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété...	47
Article 1AU7 : Emprise au sol.....	47
Article 1AU8 : Hauteur maximale des constructions	47
Article 1AU9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	48
Article 1AU10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	48
Article 1AU11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	49

Article 1AU12 : Stationnement.....	49
III. Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et réseaux.....	50
Article 1AU13 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	50
Article 1AU14 : Desserte par les réseaux.....	51
Article 1AU15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	52
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUEI	53
I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions.....	54
Article 1AUEi1 : Le usages, affectations de sols et constructions interdites.....	54
Article 1AUEi2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	54
Article 1AUEi3 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	54
II. Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	54
Article 1AUEi4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.....	54
Article 1AUEi5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	55
Article 1AUEi6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	55
Article 1AUEi7 : Emprise au sol.....	55
Article 1AUEi8 : Hauteur maximale des constructions.....	55
Article 1AUEi9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	56
Article 1AUEi10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale.....	56
Article 1AUEi11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	57
Article 1AUEi12 : Stationnement.....	57
III. Section 3- dispositions relatives aux équipements et réseaux.....	58
Article 1AUEi13 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	58
Article 1AUEi14 : Desserte par les réseaux.....	59
Article 1AUEi15 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	60
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH.....	61
I. Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions	62
Article 1AUH1 : Les usages, affectations des sols et de constructions interdites	62
Article 1AUH2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	62
Article 1AUH3 : Mixité fonctionnelle et sociale	62
II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	62
Article 1AUH4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ..	62
Article 1AUH5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	63
Article 1AUH6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	63
Article 1AUH7 : Emprise au sol	63
Article 1AUH8 : Hauteur maximale des constructions.....	63
Article 1AUH9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.....	63
Article 1AUH10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale.....	64
Article 1AUH11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	64
Article 1AUH12 : Stationnement	64
III. Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et réseaux.....	65
Article 1AUH13 : Desserte par les voies publiques ou privées	65
Article 1AUH14 : Desserte par les réseaux	66
Article 1AUH15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques..	67
PARTIE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	68
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	69
I. Section 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	70
Article A1 : occupations et utilisations du sol interdites.....	70
Article A2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	70
Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale	71

II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	71
Article A4 : emprise au sol	71
Article A5 : hauteur maximale des constructions	71
Article A6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.....	72
Article A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	73
Article A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	73
Article A9 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abord.....	73
Article A10 : obligations en matière de performance énergétique et environnementale	74
Article A11 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	74
Article A12 : stationnement.....	75
III. Section III : équipements et réseaux	75
Article A13 : Desserte par les voies publiques ou privées	75
Article A14 : Desserte par les réseaux	76
Article A15 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	77
CHAPITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	78
I. Section 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	79
Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites	79
Article N2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	79
Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale	80
II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	80
Article N4 : Emprise au sol.....	80
Article N5 : Hauteur maximale des constructions	80
Article N6 : implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.....	81
Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	81
Article N7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	81
Article N9 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abord.....	82
I. Aspect extérieur des constructions	82
II. Clôtures	82
Article N10 : obligations en matière de performance énergétique et environnementale	82
Article N11 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	83
Article N12 : stationnement	83
III. Section 3 : équipements et réseaux	83
Article N13 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	83
Article N14 : Desserte par les réseaux	84
Article N15 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	85
PARTIE IV : LEXIQUE	86
I. Destinations et sous-destinations.....	86
II. Définitions et schémas explicatifs.....	89
LISTES DES ESSENCES LOCALES	97

PARTIE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

I. Champ d'application territorial du règlement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6°/ Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L.111-16 du code de l'urbanisme).

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

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

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

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

III- Se conjuguent avec les dispositions du PLU :

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

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

III. Division du territoire en zones

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

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

Les documents graphiques font également apparaître :

- **Les risques** recensés sur le territoire,
- **Les installations agricoles,**
- **Les éléments de patrimoine naturel à préserver,**
- **Les chemins à préserver,**
- **Les linéaires commerciaux à conserver...**

IV. Adaptations mineures

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

Par exemple, ont pu être jugées régulières les adaptations suivantes : la desserte d'une parcelle par un chemin d'une largeur inférieure de 18 cm aux 6 mètres exigés (CE, 26 avril 1989, N° 72417) ; Un décalage de 20 cm de la ligne de construction autorisée (CE 21 juill. 1989, n° 66091) ; Un dépassement

de 85 cm de la hauteur maximale autorisée sur une des façades de la construction (CE 15 nov. 2000, n° 194649).

V. Rappels

La commune est concernée par :

- Le risque d'inondation
- La présence de cavités souterraines,
- Le risque de mouvement de terrain,
- Le risque de sismicité 2 (aléa faible)
- Le risque de nuisances sonores
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre,
- Le risque de transport de matières dangereuses,
- La présence de 44 sites Basias et un site Basol (pollution des sols).

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.

Il est également précisé que les ouvrages du réseau public de transport d'électricité, ainsi que ceux de GRT gaz constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations). Ils sont autorisés dans l'ensemble des zones du PLU.

PARTIE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

- **Caractère de la Zone**

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant au centre de la commune, destinée à l'habitat, aux commerces, services, équipements publics...

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

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est également concernée par des risques d'inondation. Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

- **Outils de protection sur la zone**

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

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Elle comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme, ainsi que les linéaires commerciaux en vertu de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme.

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

I. Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Article UA1 : Les usages, affectations des sols et de constructions interdites

Toutes les occupations et utilisations des sols sont admises, en dehors de celles mentionnées ci-dessous :

- 1) La création de siège d'exploitation agricole.
- 2) La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes et de camping-car hors des terrains aménagés.
- 3) L'ouverture de toute carrière.

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recape de la végétation des rives.
Pour les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Toute construction est interdite.
Pour les linéaires de protection de la diversité commerciales au titre de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme :	Le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée est interdit. L'aménagement des accès aux logements au(x) niveau(x) supérieur(s) est autorisée.

Article UA2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- 1) Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- 2) La création, la transformation et l'extension de bâtiments ou installations agricoles sous réserve qu'ils soient liés à une exploitation déjà présente sur la zone, et dans la mesure où ils satisfont à la

réglementation en vigueur les concernant, et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites).

3) 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.

4) les dépôts sont autorisés sous réserve d'être liés à une activité existante et d'être non visibles du domaine public ou masqués.

Article UA3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. Généralités :

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

B. Règles d'implantation

	Zone UA
Toutes destination de constructions	- Si les deux constructions voisines sont à l'alignement, la construction doit être implantée à l'alignement. - Si les constructions voisines ne sont pas implantées à l'alignement, un retrait moyen sera appliqué par rapport à celles-ci. - En l'absence de constructions voisines, avec un recul d'au moins 5 mètres. De plus il sera imposé : - Un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la crête de la berge des cours d'eau. - Un recul d'au moins 2 mètres par rapport aux fossés identifiés au plan de zonage.

Article UA5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Généralités

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.

B. Règles d'implantation

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les CINASPIC.

Les implantations des constructions pourront se faire :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment avec une distance minimale de 3 mètres.

Les annexes de moins de 3 mètres de hauteur au faitage pourront s'implanter en limite séparative ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Article UA6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance d'au moins 2 mètres 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 UA7 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UA8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

Hauteur maximale en zone UA	
CINASPIC	Il n'est pas fixé de règle
Toute autre destination de construction	12 mètres à l'égout de la toiture

Article UA9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

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

A. Aspect extérieur des constructions

Sont interdits :

- L'emploi à nu ou 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 ;
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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

B. Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

D'une manière générale, les clôtures ne peuvent dépasser la hauteur maximale ci-après :

- 1m80 en façade et sur cour et jardin.

Par ailleurs, la partie pleine de ces clôtures ne peut excéder 1 m en front à rue. L'utilisation de matériau style plaque en béton est limitée à 0,5 mètre en façade.

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

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

Article UA10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article UA11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Pour les plantations, l'emploi d'essences végétales locales est imposé (cf. liste en annexe).

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies, composées d'essences locales.

Composte, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins, visible depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les aires de stationnement devront être soit perméables, soit plantées (un arbre pour 4 places de stationnement), soit faire l'objet d'un traitement paysager avec des massifs végétalisés et fleuris.

Article UA12 : Stationnement

A. Principes généraux :

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

Destination	Prescriptions
Logements	Il n'y a pas de place minimale par logement exigée. En cas de changement de destination ou de division d'immeubles en plusieurs logements, aucune place minimum de stationnement n'est exigée.
Commerces et activités artisanales, industrie	Pour les commerces et activités industrielles, un emplacement vélo est imposé pour 15 places voitures.
Toute destination de construction	Les aires de stationnement devront comporter une borne de recharge pour véhicules électriques, pour toute création de parking d'au moins 50 places.

III. Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article UA13 : Desserte par les voies publiques ou privées

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...) ;
- 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 ;
 - Être 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 ;

Les voiries à double sens devront présenter une largeur d'au moins 7 mètres, et les voiries en sens unique de 5 mètres minimum.

Article UA14 : Desserte par les réseaux

A. Alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et devra respecter les caractéristiques 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.
- Le système devra être conçu de manière à être ultérieurement branché sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire.

C. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

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

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

Article UA15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE II – DISPOSITONS APPLICABLES A LA ZONE UB

- **Caractère de la Zone**

Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant au tissu urbain périphérique destinée à de l'habitat, commerces, services...

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

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est également concernée par des risques d'inondation. Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

- **Outils de protection sur la zone**

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

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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

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

I. Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Article UB1 : Les usages, affectations des sols et constructions interdites

Toutes les occupations et utilisations des sols sont admises, en dehors de celles mentionnées ci-dessous :

1) La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes et de camping-car hors des terrains aménagés.

2) L'ouverture de toute carrière.

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.
Pour les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Toute construction est interdite.

Article UB2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1) Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

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

3) les dépôts sont autorisés sous réserve d'être liés à une activité existante et d'être non visibles du domaine public ou masqués.

Article UB3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. Généralités :

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

2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

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

4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à 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 règles suivantes ne s'appliquent pas pour les CINASPIC.

B. Règles d'implantation :

	Zone UB
Toutes destination de constructions	- Si les deux constructions voisines sont à l'alignement, la construction doit être implantée à l'alignement. - Si les constructions voisines ne sont pas implantées à l'alignement, un retrait moyen sera appliqué par rapport à celles-ci. - En l'absence de constructions voisines, avec un recul d'au moins 5 mètres De plus il sera imposé : - Un recul d'au moins 6 mètres par rapport à la crête de la berge des cours d'eau. - Un recul d'au moins 2 mètres par rapport aux fossés identifiés au plan de zonage.

Article UB5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Généralités :

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.

B. Règles d'implantation :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les CINASPIC.

Les implantations des constructions pourront se faire :

- 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 annexes de moins de 3 mètres de hauteur au faitage pourront s'implanter en limite séparative ou avec un retrait d'au moins 1 mètre afin de permettre l'entretien.

Article UB6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance d'au moins 2 mètres 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 UB7 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UB8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

Hauteur maximale en zone UB	
CINASPIC	Il n'est pas fixé de règle
Toute autre destination de construction	12 mètres à l'égout de la toiture

Article UB9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

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

Sont interdits :

- L'emploi à nu ou 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 ;
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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

II. Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Les clôtures ne peuvent dépasser la hauteur maximale ci-après :

- 1m80 en façade et sur cour et jardin.

Par ailleurs, la partie pleine de ces clôtures ne peut excéder 1 m en front à rue. L'utilisation de plaque en béton en front à rue est limitée à 0,5 mètres.

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

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

Article UB10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article UB11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Pour les plantations, l'emploi d'essences végétales locales est imposé (cf. liste en annexe).

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les haies existantes doivent être maintenues ou remplacées par des haies, composées d'essences locales.

Composte, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins, visible depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les aires de stationnement devront être soit perméables, soit plantées (un arbre pour 4 places de stationnement), soit faire l'objet d'un traitement paysager avec des massifs végétalisés et fleuris.

Article UB12 : Stationnement

A. Principes généraux :

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 places de stationnement exigées :

Destination	Prescriptions
Logements	Une place minimale par logement exigée, couverte ou non. Un emplacement vélo par logement exigé, dès lors que celui-ci n'est pas construit à l'alignement. En cas de changement de destination ou de division d'immeubles en plusieurs

	logements, aucune place minimum de stationnement n'est exigée.
Commerces et activités artisanales, industrie	Pour les commerces et activités industrielles, un emplacement vélo est imposé pour 15 places voitures.
Toute destination de construction	Les aires de stationnement devront comporter une borne de recharge pour véhicules électriques, pour toute création de parking d'au moins 50 places.

III. Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article UB13 : Desserte par les voies publiques ou privées

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...) ;
- 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 :

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 ;
- Être 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 ;

Les voiries à double sens devront présenter une largeur d'au moins 7 mètres, et les voiries en sens unique de 5 mètres minimum.

Article UB14 : Desserte par les réseaux

A. Alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et devra respecter les caractéristiques 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.
- Le système devra être conçu de manière à être ultérieurement branché sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire.

C. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

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

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

Article UB15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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. Elle comprend un secteur UEi, réservé aux activités industrielles.

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

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est également concernée par des risques d'inondation. Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

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

I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

Article UE1 : Le usages, affectations de sols et constructions interdites

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article suivant.

Article UE2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans la zone UE : les commerces et activités de service, les bureaux, les équipements publics et d'intérêt collectif.

Dans le secteur UEi : les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, et les équipements publics et d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.

Dans la zone UE et le secteur UEi :

-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.

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés.

Article UE3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article UE4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. Dispositions générales :

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

2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

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

4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à $H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

5) Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les CINASPIC.

B. Règles d'implantation :

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

- Avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées.
- Avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la RD941.

Article UE5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les CINASPIC.

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

3) Les implantations des constructions pourront se faire :

- 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.

4) Le retrait minimal est porté à 5 mètres lorsque les limites séparatives se superposent avec celles des zones urbaines.

Article UE6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance d'au moins 4 mètres 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 UE7 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article UE8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement. Le point le plus haut d'une construction est le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

	Hauteur maximale en UE	Hauteur maximale en UEi
CINASPIC	Il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle
Logements	8 mètres à l'égout de la toiture.	8 mètres à l'égout de la toiture.
Toutes autres constructions	12 mètres au faitage.	Il n'est pas fixé de règles.

Article UE9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

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).

- Est interdit 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 annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.
- L'aspect brillant et les couleurs vives sont interdits.

II. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

D'autres types de clôtures sont autorisés s'ils sont justifiés pour des raisons de surveillance, gardiennage, de sécurités, ...

Article UE10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article UE11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- 1) Les essences locales sont imposées.
- 2) Les nouvelles aires de stationnement doivent être perméables.
- 3) Les surfaces libres doivent être obligatoirement plantées ou aménagées.
- 4) Les dépôts, installations techniques 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.
- 5) Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être non imperméabilisée.
- 6) Pour chaque unité foncière, un arbre doit être planté pour 200m² de surface ou 10m² de massif arbustif pour 200m².

Article UE12 : Stationnement

Principes généraux :

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.

Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposées sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager, ou faire aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

B. Nombre de place de stationnement exigé

Destination	Règles
Habitation	
Logement	2 places par logement, couvertes ou non.
Toute autre destination ou sous-destination	
L'aménagement de surface suffisante doit être réservé pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.	

III. Section 3- dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article UE13 : Desserte par les voies publiques ou privées

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...) ;
- 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 doit présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- f) Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- g) les accès directs à la RD941 sont interdits.

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 ;
 - Être 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 nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Article UE14 : Desserte par les réseaux

A. Alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en

respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- 1) Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- 2) Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

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), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire.

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 UE15 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

- **Caractère de la Zone**

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

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

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est également concernée par des risques d'inondation. Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

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

I. Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Article UH1 : Les usages, affectations des sols et de constructions interdites

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

Article UH2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1) 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.

2) Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et au fonctionnement du service public.

3) 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 et des ouvrages hydrauliques qui y sont liés (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs). Ils sont également autorisés s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à des aménagements et ouvrages destinés à lutter contre le risque inondation.

Article UH3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UH4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Il n'est pas fixé de règles.

Article UH5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règles.

Article UH6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance d'au moins 2 mètres 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 UH7 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article UH8 : Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Article UH9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

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

Article UH10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article UH11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Pour les plantations, l'emploi d'essences végétales locales est imposé (cf. liste en annexe).

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les aires de stationnement devront être soit perméables, soit plantées (un arbre pour 4 places de stationnement), soit faire l'objet d'un traitement paysager avec des massifs végétalisés et fleuris.

Article UH12 : Stationnement

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

III. Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article UH13 : Desserte par les voies publiques ou privées

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...) ;
- 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 :

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 ;

- Être 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.

Article UH14 : Desserte par les réseaux

A. Alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et devra respecter les caractéristiques 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.
- Le système devra être conçu de manière à être ultérieurement branché sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire.

C. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

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

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

Article UH15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

PARTIE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

- **Caractère de la Zone**

Il s'agit d'une zone urbaine mixte correspondant au tissu urbain périphérique destinée à de l'habitat, commerces, services...

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

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est également concernée par des risques d'inondation. Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

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

I. Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Article 1AU1 : Les usages, affectations des sols et constructions interdites

- 1) La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes et de camping-car hors des terrains aménagés.
- 2) L'ouverture de toute carrière.
- 3) les constructions à usage industriel.
- 4) les constructions à usage agricole.

Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- 1) Les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- 2) les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés – y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) – ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.
- 3) les dépôts ne générant aucune nuisance sont autorisés sous réserve d'être liés à une activité existante et d'être non visibles du domaine public ou masqués.

Article 1AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. Généralités :

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

B. Règles d'implantation :

	Zone 1AU
Toutes destinations de constructions	La façade avant de la construction principale doit être implantée avec un recul entre 3 et 7 mètres.

Article 1AU5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Généralités :

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.

B. Règles d'implantation :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les CINASPIC.

Les implantations des constructions pourront se faire :

- 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 annexes de moins de 3 mètres de hauteur au faitage pourront s'implanter en limite séparative ou avec un retrait d'au moins 1 mètre.

Article 1AU6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance d'au moins 2 mètres 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 1AU7 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article 1AU8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

Hauteur maximale	
CINASPIC	Il n'est pas fixé de règle
Toute autre destination de construction	12 mètres à l'égout de la toiture en R+3 maximum

Article 1AU9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

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

Sont interdits :

- L'emploi à nu ou 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 ;
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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

II. Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Les clôtures ne peuvent dépasser la hauteur maximale ci-après :

- 1m80 en façade et sur cour et jardin.

Par ailleurs, la partie pleine de ces clôtures ne peut excéder 1 m en front à rue. L'utilisation de plaque en béton en front à rue est limitée à 0,5 mètre.

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

Article 1AU10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 1AU11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Pour les plantations, l'emploi d'essences végétales locales est imposé (cf. liste en annexe).

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Composte, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins, visible depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

Les aires de stationnement devront être soit perméables, soit plantées (un arbre pour 4 places de stationnement), soit faire l'objet d'un traitement paysager avec des massifs végétalisés et fleuris.

Au moins 5% de la superficie totale d'un projet d'aménagement doit être traitée en espace vert.

Article 1AU12 : Stationnement

A. Principes généraux :

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 places de stationnement exigées :

Destination	Prescriptions
Logements	Deux places minimales par logement exigées, couvertes ou non. Un emplacement vélo par logement exigé. Une place visiteur par tranche de 5 logements. En cas de changement de destination ou de division d'immeubles en plusieurs logements, aucune place minimum de stationnement n'est exigée. Pour les logements locatifs sociaux, une seule place de stationnement est exigée par logement.

Autre destination de construction	Stationnement suffisant
--	-------------------------

III. Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article 1AU13 : Desserte par les voies publiques ou privées

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...) ;
- 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 :

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 ;

- Être 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 ;

Les voiries à double sens devront présenter une largeur d'au moins 7 mètres, et les voiries en sens unique de 5 mètres minimum.

Article 1AU14 : Desserte par les réseaux

A. Alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et devra respecter les caractéristiques 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.
- Le système devra être conçu de manière à être ultérieurement branché sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire.

C. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

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

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

Article 1AU15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUEI

- **Caractère de la Zone**

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée aux activités économiques à vocation industrielle.

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

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est également concernée par des risques d'inondation. Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

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

I. Section 1 : usage des sols et destination des constructions

Article 1AUEi1 : Le usages, affectations de sols et constructions interdites

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article suivant.

Article 1AUEi2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, et les équipements publics et d'intérêt collectif compatibles avec la vocation de la zone.

-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.

- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés.

Article 1AUEi3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 1AUEi4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. Dispositions générales :

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

2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

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

4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à $H/2$ avec un minimum de 3 mètres.

5) Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les CINASPIC.

B. Règles d'implantation :

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

- Avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées.
- Avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'emprise de la RD941.

Article 1AUEi5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

2) Les implantations des constructions pourront se faire :

- 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) Le retrait minimal est porté à 5 mètres lorsque les limites séparatives se superposent avec celles des zones urbaines.

Article 1AUEi6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance d'au moins 4 mètres 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 1AUEi7 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 1AUEi8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement. Le point le plus haut d'une construction est le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

	Hauteur maximale en 1AUEi
CINASPIC	Il n'est pas fixé de règle
Logements	8 mètres à l'égout de la toiture.
Toutes autres constructions	Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUEi9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

I. Aspect extérieur des constructions

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).

- Est interdit 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 annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.
- L'aspect brillant et les couleurs vives sont interdits.

II. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

D'autres types de clôtures sont autorisés s'ils sont justifiés pour des raisons de surveillance, gardiennage, de sécurité, ...

Article 1AUEi10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 1AUEi11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- 1) Les essences locales sont imposées.
- 2) Les nouvelles aires de stationnement doivent être perméables.
- 3) Les surfaces libres doivent être obligatoirement plantées ou aménagées.
- 4) Les dépôts, installations techniques 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.
- 5) Au moins 20% de la surface de l'unité foncière doit être non imperméabilisée.
- 6) Pour chaque unité foncière, un arbre doit être planté pour 200m² de surface ou 10m² de massif arbustif pour 200m².

Article 1AUEi12 : Stationnement

A. Principes généraux :

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.

Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposées sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager, ou faire aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

B. Nombre de place de stationnement exigé

Destination	Règles
Habitation	
Logement	2 places par logement, couvertes ou non.

Toute autre destination ou sous-destination

L'aménagement de surface suffisante doit être réservé pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

III. Section 3- dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article 1AUEi13 : Desserte par les voies publiques ou privées

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...) ;
- 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 doit présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- f) Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.
- g) les accès directs à la RD941 sont interdits.

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 ;
 - Être 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 nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Article 1AUEi14 : Desserte par les réseaux

A. Alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

- 1) Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- 2) Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

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), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire.

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 1AUEi15 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

- **Caractère de la Zone**

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif. Elle comprend un secteur faisant l'objet d'une étude dite « loi Barnier », consacré à un projet de gendarmerie.

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

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est également concernée par des risques d'inondation. Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

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

I. Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

Article 1AUH1 : Les usages, affectations des sols et de constructions interdites

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

Article 1AUH2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

1) 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, ainsi que celles autorisées dans le cadre du projet de gendarmerie.

2) Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et au fonctionnement du service public.

3) 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 et des ouvrages hydrauliques qui y sont liés (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs). Ils sont également autorisés s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à des aménagements et ouvrages destinés à lutter contre le risque inondation.

Article 1AUH3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUH4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Il n'est pas fixé de règles.

Dispositions particulières pour le site faisant l'objet d'une étude loi Barnier

Les constructions devront être implantées à au moins 40 mètres de l'axe central de la bretelle de la RD939.

Par rapport aux autres voies, les constructions sont autorisées avec un retrait d'au moins 5 mètres.

Article 1AUH5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'est pas fixé de règles.

Article 1AUH6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance d'au moins 2 mètres 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 1AUH7 : Emprise au sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article 1AUH8 : Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règles.

Dispositions particulières pour le site faisant l'objet d'une étude loi Barnier

La hauteur des bâtiments est limitée à R+2.

Article 1AUH9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

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

Dispositions particulières pour le site faisant l'objet d'une étude loi Barnier

La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres.

Article 1AUH10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article 1AUH11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Pour les plantations, l'emploi d'essences végétales locales est imposé (cf. liste en annexe).

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

Les aires de stationnement devront être soit perméables, soit plantées (un arbre pour 4 places de stationnement), soit faire l'objet d'un traitement paysager avec des massifs végétalisés et fleuris.

En sus, dispositions particulières pour le site faisant l'objet d'une étude loi Barnier

Une bande paysagère devra être réalisée conformément aux orientations de l'étude loi Barnier.

Article 1AUH12 : Stationnement

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

Dispositions particulières pour le site faisant l'objet d'une étude loi Barnier

Les espaces de stationnement pour les véhicules légers devront être perméables.

III. Section 3 : Dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article 1AUH13 : Desserte par les voies publiques ou privées

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...) ;
- 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 :

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 ;
- Être 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.

Article 1AUH14 : Desserte par les réseaux

A. Alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire et devra respecter les caractéristiques 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.
- Le système devra être conçu de manière à être ultérieurement branché sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire.

C. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique.

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

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

Article 1AUH15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

PARTIE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

- **Caractère de la Zone**

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

Elle comprend un secteur Ap, qui correspond à une activité isolée dans la plaine agricole.

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

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est également concernée par des risques d'inondation. Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

- **Outils de protection sur la zone**

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

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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

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

I. Section 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article A1 : 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.

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Pour les fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité d'un fossé. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis dans la zone :

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

- La création et l'extension et la transformation de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. 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 à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

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

6) Les clôtures.

7) 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 et des ouvrages hydrauliques qui y sont liés (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs). Ils sont également autorisés s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à des aménagements et ouvrages destinés à lutter contre le risque inondation.

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

- 50 m² d'emprise au sol pour les extensions,
- 30m² d'emprise au sol pour les annexes.

Les annexes ne pourront pas être éloignées à plus de 50m de la construction principale.

9)Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, sous réserve de l'existence des réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité, de défense incendie, en capacité suffisante pour répondre aux besoins des futurs destinations.

Dans le secteur Ap:

Les constructions et installations liées à des équipements publics et d'intérêt collectif.

Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A4 : emprise au sol

Pour les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes :

- 50 m² d'emprise au sol pour les extensions,
- 30m² d'emprise au sol pour les annexes.

Article A5 : hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

	Hauteur maximale
Construction à usage d'habitation	6 mètres à l'égout de la toiture. La hauteur des extensions et des annexes ne pourra pas excéder celle de la construction principale.
Constructions et installations agricoles et forestières	15 mètres au faitage
CINASPIC	Il n'est pas fixé de règles.

Article A6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. Généralités :

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

B. Règles d'implantation :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul au moins égal à :

- 15 mètres des routes départementales,
- 10 mètres par rapport aux autres voies.

Article A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Généralités :

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

2) Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les CINASPIC.

B. Règles d'implantation :

La marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction à édifier et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$) laquelle ne peut être inférieure à 3 m.

Toutefois, un recul minimal de 20 mètres devra être observé par rapport aux zones d'habitat, sauf quand la parcelle contiguë comporte le siège de l'exploitation.

Article A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance d'au moins 2 mètres 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 A9 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abord

I. Aspect extérieur des constructions

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

Sont interdits :

- Pour les constructions autres qu'agricoles, l'emploi à nu ou 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 ;
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région ;

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

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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

II. Aspect extérieur des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

La réfection et l'extension des murs d'enceinte existants à l'approbation du PLU.

En sus, pour les autres destinations de construction, d'autres types de clôtures (aspect et hauteur) sont autorisés s'ils sont justifiés pour des raisons de surveillance, gardiennage, de sécurités, ...

Article A10 : obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article A11 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situées 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.
- 3) Les bâtiments agricoles 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.

Article A12 : stationnement

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

III. Section III : équipements et réseaux

Article A13 : Desserte par les voies publiques ou privées

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...) ;
- 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 doit présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

f) Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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 ;
- Être 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 nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Article A14 : Desserte par les réseaux

A. Alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

- 3) Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- 4) Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

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), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire.

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 A15 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

CHAPITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

- **Caractère de la Zone**

Il s'agit d'une zone destinée à la préservation des milieux naturels et des paysages.

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

La commune est concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées et de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Par mesure préventive, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité et d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle est également concernée par des risques d'inondation. Dans ces secteurs, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.

- **Outils de protection sur la zone**

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

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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

I. Section 1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article N1 : 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.

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	L'abattage ou l'arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve des prescriptions énumérées ci-après.
Pour les fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité d'un fossé. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

2) Les 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 et des ouvrages hydrauliques qui y sont liés (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs). Ils sont également autorisés s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à des aménagements et ouvrages destinés à lutter contre le risque inondation.

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

- 50 m² d'emprise au sol pour les extensions,
- 30m² d'emprise au sol pour les annexes.

Les annexes ne pourront pas être éloignées de plus de 50m de la construction principale.

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

Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Leur abattage ou leur arrachage ne pourra être autorisé qu'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par des essences végétales locales. L'abattage est autorisé sans mesure compensatoire lorsque l'élément présente des risques pour la sécurité de la population et des constructions environnantes.

Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N4 : Emprise au sol

Pour les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes, l'emprise au sol est limitée à :

- 50 m² pour les extensions,
- 30m² pour les annexes.

Article N5 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

	Hauteur maximale
Construction à usage d'habitation	6 mètres à l'égout de la toiture. La hauteur des extensions et des annexes ne pourra pas excéder celle de la construction principale.
CINASPIC	Il n'est pas fixé de règles.

Article N6 : implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. Généralités :

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

B. Règles d'implantation :

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Généralités :

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

B. Règles d'implantation :

Les constructions doivent être édifiées à au moins 3 mètres des limites séparatives.

Article N7 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance d'au moins 2 mètres 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 N9 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abord

I. Aspect extérieur des constructions

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

Sont interdits :

- L'emploi à nu ou 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.
- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région.
- Les couleurs vives.

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

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des extensions doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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

II. Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

D'autres types de clôtures sont autorisés s'ils sont justifiés pour des raisons de surveillance, gardiennage, de sécurité, ...

Article N10 : obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Article N11 : traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situées 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 N12 : stationnement

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

III. Section 3 : équipements et réseaux

Article N13 : Desserte par les voies publiques ou privées

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...) ;
- 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 doit présenter une largeur minimale de 4 mètres.

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

f) Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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 ;
- Être 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 nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

Article N14 : Desserte par les réseaux

A. Alimentation en eau potable

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

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

- 1) Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- 2) Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

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.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

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), sous réserve de l'autorisation du gestionnaire.

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 N15 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

PARTIE IV : LEXIQUE

I. Destinations et sous-destinations

Les destinations de constructions sont :

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

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

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

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

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

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

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

HABITATION

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

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

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

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

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

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

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

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

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

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

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

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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

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

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des

services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

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

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

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

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

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

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

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

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

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

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

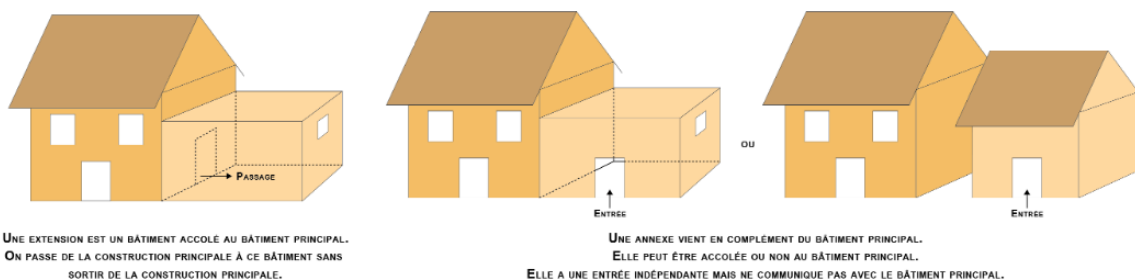
II. Définitions et schémas explicatifs

■ Annexes et extensions

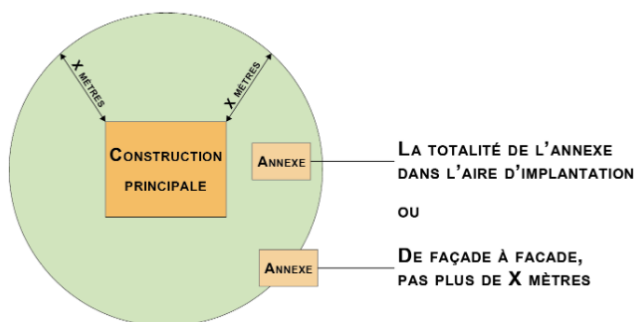
L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

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

EXTENSION ET ANNEXE



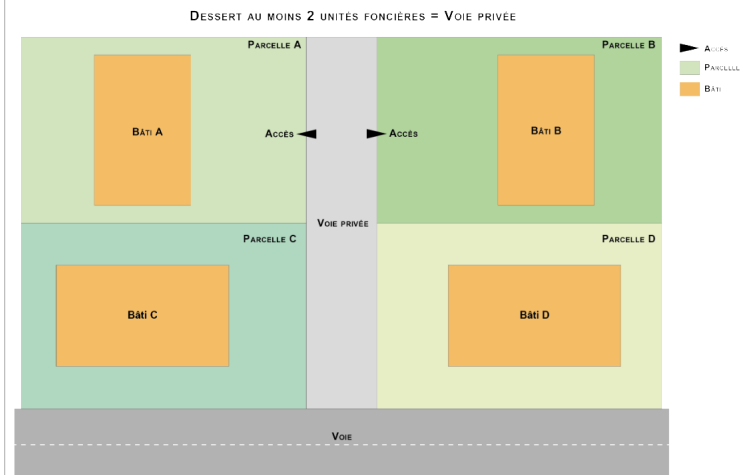
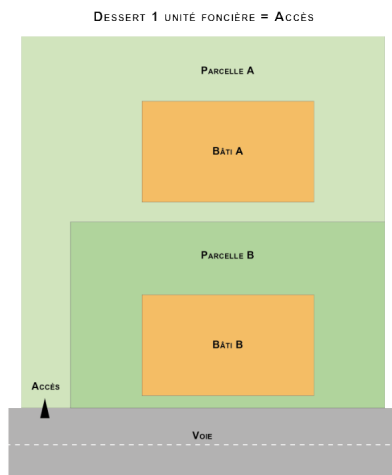
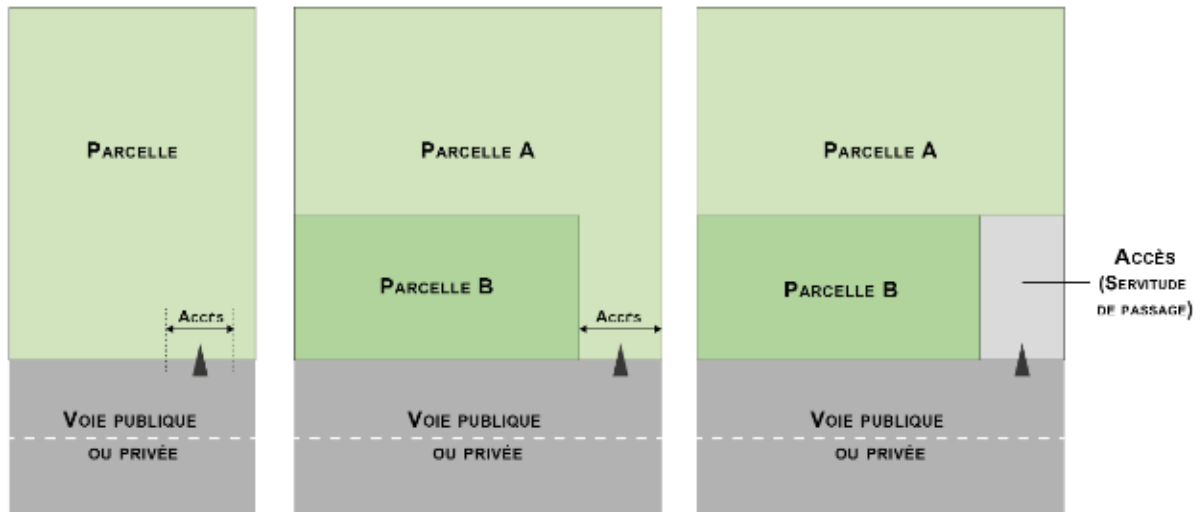
AIRE D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN ZONE A OU N



■ Accès et voirie

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

ACCÈS



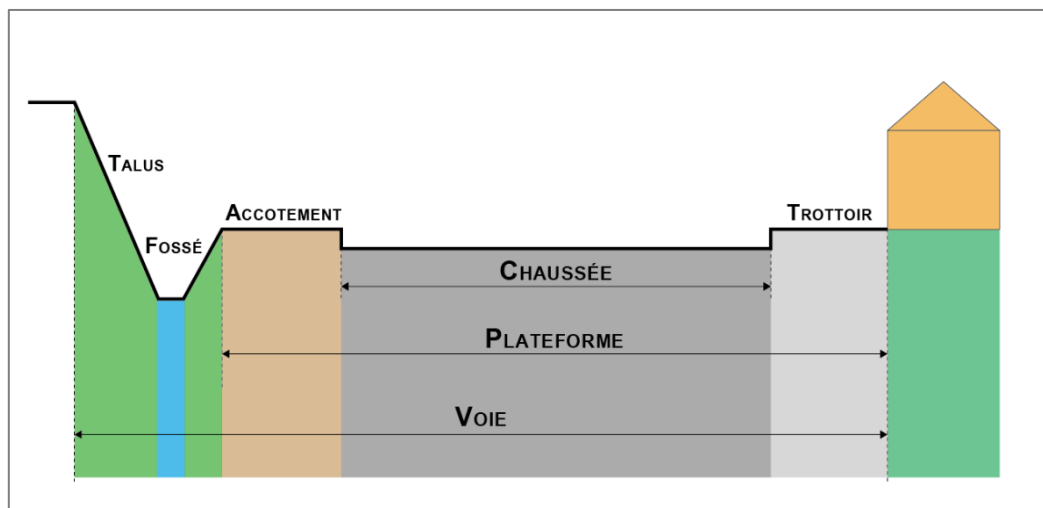
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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

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

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

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



■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Servitude de reculement : implique l'interdiction :

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

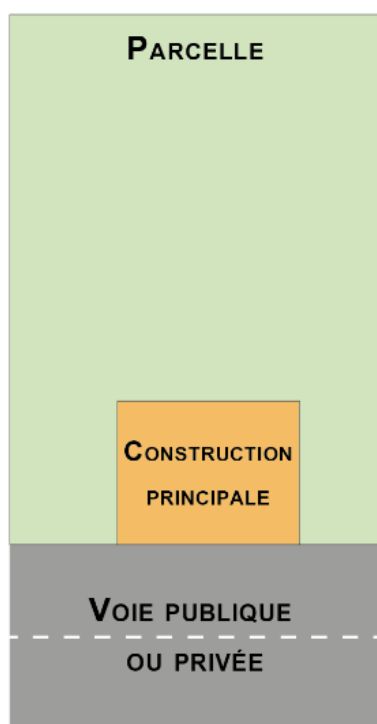
Axe de la chaussée : ligne fictive de symétrie.

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

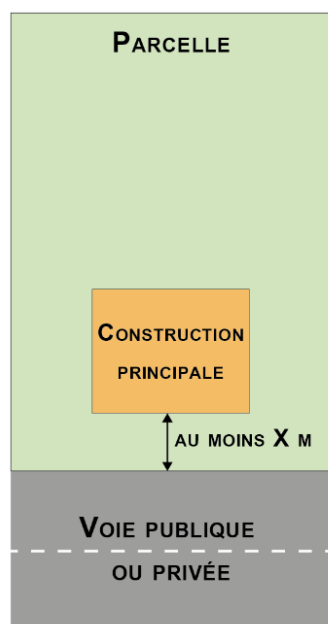
Limite d'emprise publique et de voie : ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété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

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

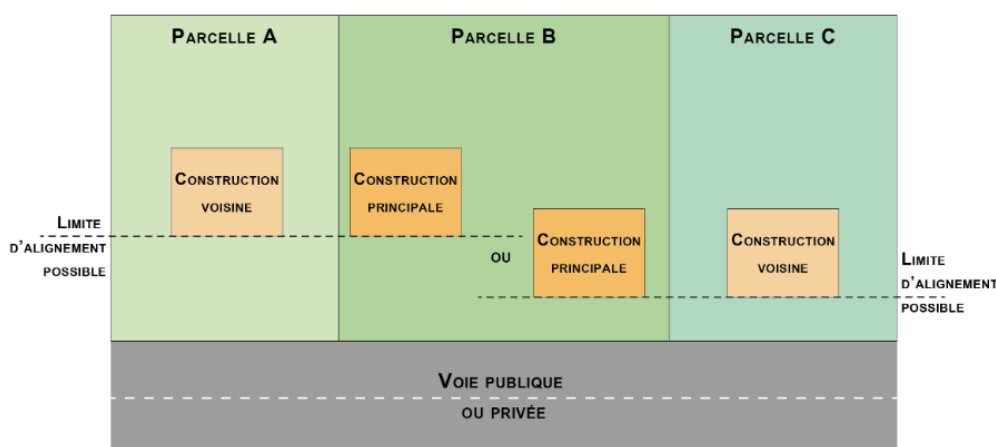
Implantation à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée :



Implantation avec un recul d'au moins X mètres :

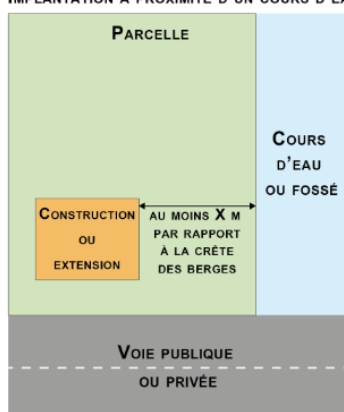


Implantation par rapport à la construction voisine :

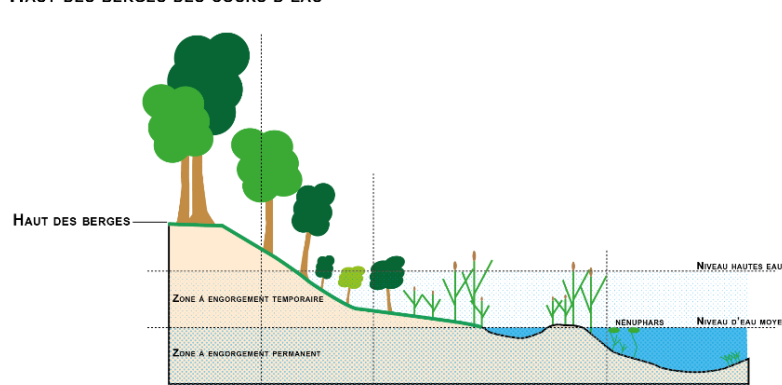


Implantation par rapport à la crête de la berge des cours d'eau et fossés :

IMPLANTATION À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU FOSSE



HAUT DES BERGES DES COURS D'EAU



■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

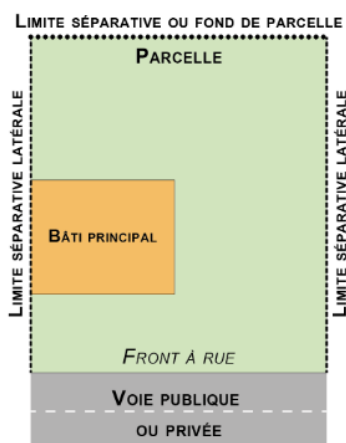
Limite séparative : limite qui n'est pas rive rive d'une emprise publique ou d'une voie.

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

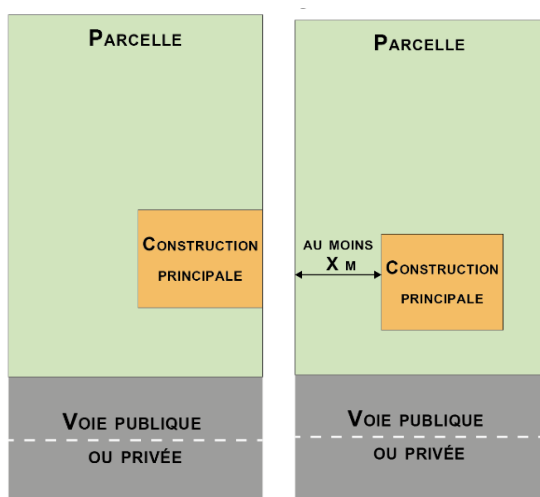
Limite latérale : segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

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

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



Implantation en limite séparative et en retrait :



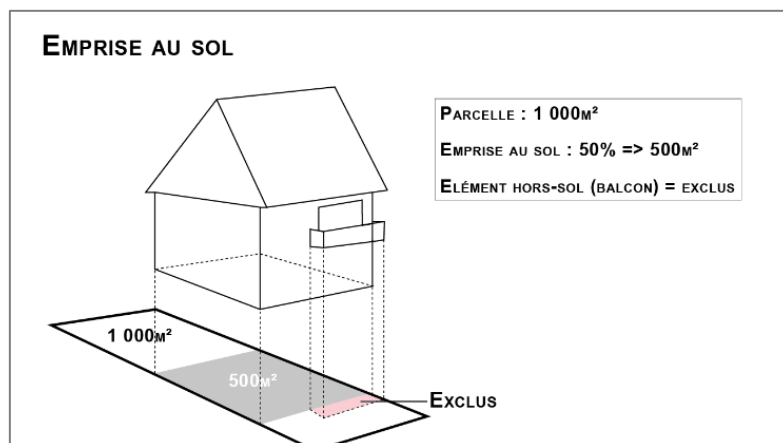
■ Emprise au sol des constructions

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

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

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

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

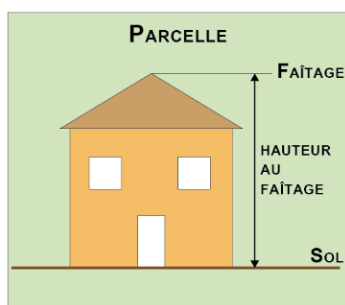


■ Hauteur maximale des constructions

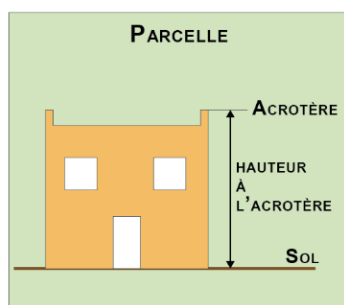
Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

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

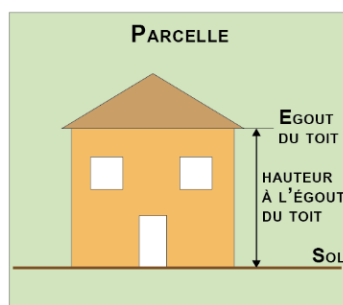
FAÎTAGE



ACROTÈRE

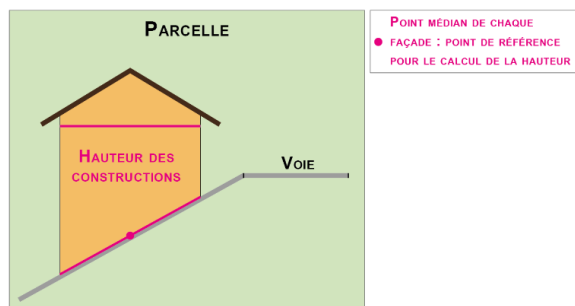


EGOÛT DU TOIT



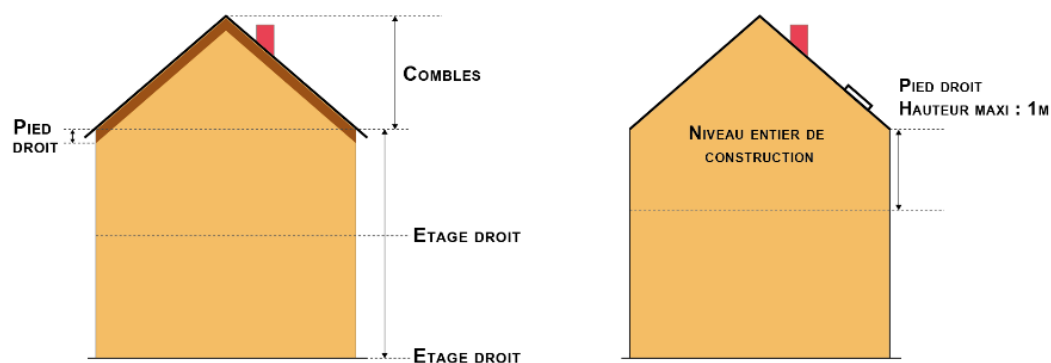
Terrain naturel : le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

HAUTEUR DU SOL OU DU TERRAIN NATUREL



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

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 1M (VOIR CROQUIS). SI LE PIED DROIT PRÉSENTE UNE HAUTEUR SUPÉRIEURE À 1M, L'ÉTAGE EST CONSIDÉRÉ COMME UN NIVEAU ENTIER DE CONSTRUCTION.

LISTES DES ESSENCES LOCALES

Arbres :

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

Arbuste et arbrisseaux :

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



1. Charme (*carpinus betulus*)



2. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



3. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

Haies persistantes :

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

Houx

Buis (*Buxus semperviens*)

If (*Taxus baccata*)

Fusain (*Evonymus europaeus*)

Chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

Haies non persistantes :

Charmille (charme taillé) (8.)

Hêtre taillé

Plantes des fossés :

Plantes aquatiques :

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)

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

Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)

Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)

Aloès d'eau (*Stratiotes alcidés*)

Plantes de berge et du bord des eaux:

Hosta lancifolia (10.)

Iris sp.

Lysimachie (*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"

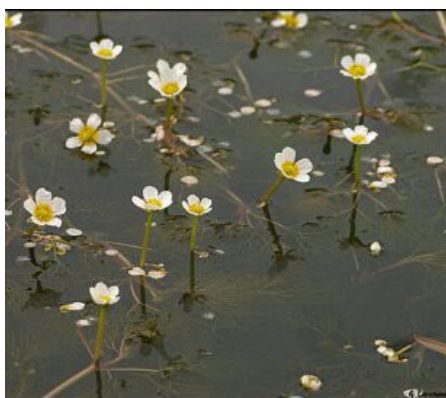
Juncus sp.



7. Troène



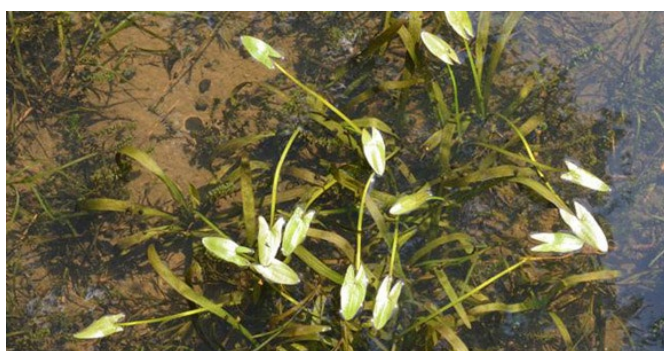
8. Charmille



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