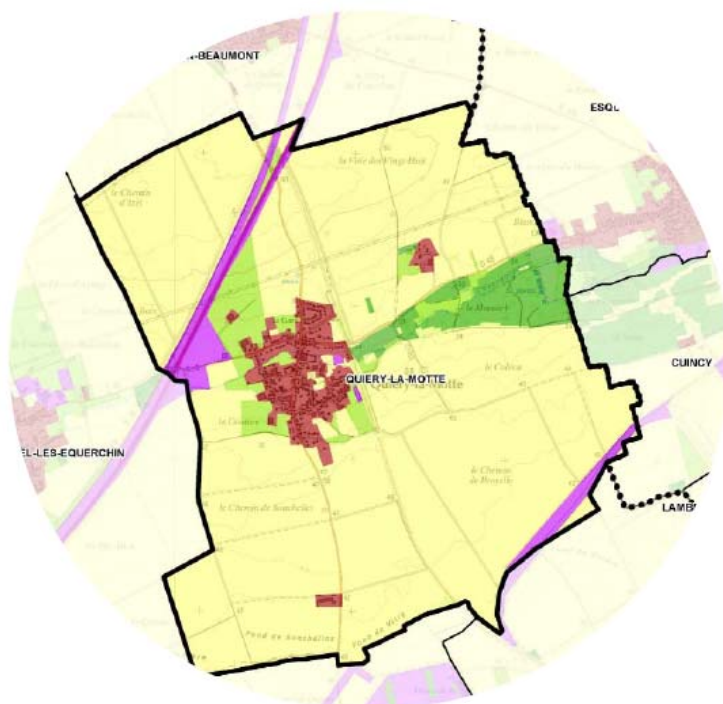


Communauté de Communes

OSARTIS-MARQUION

PLU de Quiéry-la-Motte



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire en date du 13/12/2019

Par délégation du Président
Le 4e vice-président
Jean-Marcel DUMONT

ARRETE LE : 05/04/2019
APPROUVE LE : 13/12/2019

Etude n° 18066214
03/12/2019

Réalisée par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39



Lexique

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospectes et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Logement de fonction

Logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux. Le logement doit être incorporé aux constructions à usage d'activités auxquelles il est lié.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Destinations et sous-destinations :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » 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.

La destination de construction « habitation » 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.

La destination de construction « commerce et activité de service » 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.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » 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.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » 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.



Section 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U)

Il s'agit d'une zone urbaine hétérogène mixte de moyenne densité affectée à l'habitat, aux services à l'artisanat et aux commerces.

La zone comprend 1 secteur :



UA : Zone urbaine mixte



UA(h) : Secteur urbain mixte concerné par des risques de remontées de nappe

	Périmètre de protection immédiat du captage	La zone est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable. Tout aménagement et construction doit respecter les prescriptions inscrites à la Déclaration d'Utilité Publique de protection de ces captages.
	Périmètre de protection rapproché n°1 du captage	
	Périmètre de protection rapproché n°2 du captage	
	Périmètre de protection éloigné du captage	

A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal :

- est classé en zone d'aléa sismique faible de niveau 2
- est concerné par des risques de cavités et sapes de guerre
- est concerné par des risques de remontées de nappes ;

le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces risques et aléas afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité, la pérennité et limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement la construction projetée par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	L'extension et la création de bâtiments agricoles est autorisée à l'exception de nouveaux bâtiments d'élevage



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	Extension d'une activité existante à la date d'approbation du PLU
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	hébergement hôtelier et touristique			X
	cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	Pour les équipements de santé et d'action sociale, ne sont autorisées que les petites structures de soins (type maison médicale ou cabinet médical)
	salles d'art et de spectacles			X



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt		X	A condition qu'ils soient liés à des activités agricoles, artisanales, commerciales ou de services autorisées dans la zone.
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition	X		

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

Sont interdits dans toute la zone :

- Les exhaussements et affouillements des sols sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non susceptible de produire des nuisances, des risques pour la sécurité sauf si 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 de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autres qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantier.
- Le camping et le caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets.
- Les garages en sous-sol.

Dans le secteur UA(h), les caves et sous-sols sont interdits.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale



Il n'y a pas de règle pour ce paragraphe.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 1 niveau habitable sur rez-de-chaussée et un seul niveau de combles aménageable inclus : R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Dans le secteur UA(h), le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer au minimum à 0,40 mètre au-dessus du niveau de la voie qui dessert le terrain sans pouvoir dépasser 0,80 mètre.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée :

- Soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines à usage d'habitation à condition qu'elle soit à moins de 20 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées.
- Soit avec un recul minimum de 5 mètres et de 20 mètres maximum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer

La façade à rue des constructions autres que la construction principale ne pourra être implantée avec un recul inférieur au recul de la construction principale.

En cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Dans toute la zone, les constructions annexes devront observer un recul qui ne pourra être inférieur à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit avec un recul de 1 mètre minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

Recul par rapport aux limites séparatives :

Les constructions et installations implantées en façade à rue peuvent être implantées sur les deux limites séparatives latérales.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Toutefois, la construction en limites séparatives est admise :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.
- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres au faîtage.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne saurait être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 mètre.

Constructions sur une même propriété :

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux autres bâtiments.

Emprise au sol :

Il n'y a pas de règle pour ce paragraphe.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

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, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) et les moyens de fortune lorsqu'il s'agit de réaliser des bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers ou autres abris sont interdits.

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture).

Dispositions particulières :



- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade. En rez-de-chaussée les ouvertures de types baies vitrées, plus larges que hautes sont toutefois autorisées.

- Clôtures

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 1,60 mètres doivent être constituées soit :

- d'un grillage à condition qu'il soit accompagné d'une haie vive ;
- de grilles ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 0,8 mètre surmontés ou non de grilles ou grillages.

Sur les limites séparatives lorsqu'elles sont aussi les limites entre la zone U et les zones A ou N, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être composées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

- En sus, pour les bâtiments autres que les habitations autorisés dans la zone

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

Les matériaux de toiture, autres que la tuile de terre cuite, devront être de couleur sombre dans la gamme des gris anthracite, à l'exception des serres.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies.

Les limites entre la zone U et les zones A et les zones N, seront plantées d'arbres de hautes tiges et/ou de haies brise-vent.

Paragraphe 4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement (garage non compris).

Pour les nouvelles constructions autres qu'à usage d'habitation, sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

- de transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement ;



- d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant.

Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé. Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages ou les aires de stationnement privées de plus de 2 places doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres (comprenant les trottoirs et la chaussée)

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

- Alimentation en eau potable

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

- Assainissement

Eaux usées domestiques :

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).

Eaux résiduelles des activités :



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

Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines :

- Les eaux pluviales souillées lors de leur ruissellement (voirie, parking,...) devront être collectées dans les réseaux pour être refoulées, après contrôle éventuel, en dehors de la vallée ;
- Les eaux pluviales non souillées (eaux de toitures principalement) devront être récupérées sur place et infiltrées sur chaque parcelle, quand cela est possible techniquement.

D'une manière générale :

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement 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).





Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.



Section 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE A VOCATION ECONOMIQUE (UE)

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

   	<p>Périimètre de protection immédiat du captage</p> <p>Périimètre de protection rapproché n°1 du captage</p> <p>Périimètre de protection rapproché n°2 du captage</p> <p>Périimètre de protection éloigné du captage</p>	<p>La zone est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable. Tout aménagement et construction doit respecter les prescriptions inscrites à la Déclaration d'Utilité Publique de protection de ces captages.</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal :

- est classé en zone d'aléa sismique faible de niveau 2
- est concerné par des risques de cavités et sapes de guerre
- est concerné par des risques de remontées de nappes ;

le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces risques et aléas afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité, la pérennité et limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement la construction projetée par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement		X	Seules la création et l'extension des logements de fonction sont autorisées.
	hébergement		X	



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	Pour les équipements de santé et d'action sociale, ne sont autorisées que les petites structures de soins (type maison médicale ou cabinet médical)
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
	entrepôt		X	Ne sont autorisés que les extensions des entrepôts existants. La construction de nouveaux entrepôts est interdite.
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition	X		

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

Sont interdits dans toute la zone :

- Les exhaussements et affouillements des sols sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non susceptible de produire des nuisances, des risques pour la sécurité sauf si 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 de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autres qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantier.
- Le camping et le caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets.
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'y a pas de règle pour ce paragraphe.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 1 niveau habitable sur rez-de-chaussée et un seul niveau de combles aménageable inclus : R + 1 + un seul niveau de combles



aménageables.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

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

- 30 mètres de la limite d'emprise de l'autoroute A1.
- 10 mètres de la limite d'emprise de la RD 48.
- 5 mètres minimum de la limite d'emprise publique des autres voies.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul minimal de 1 mètre.

Dans toute la zone, les constructions annexes devront observer un recul qui ne pourra être inférieur à celui de la construction principale.

Recul par rapport aux limites séparatives :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour les bâtiments dépassant 8 m à l'égout du toit, le recul minimum par rapport aux limites séparatives est fixé à 8 mètres. Dans le cas d'extensions de constructions, celles-ci peuvent être édifiées dans le prolongement des bâtiments existants.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne saurait être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 mètre.

Constructions sur une même propriété :

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,20 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux autres bâtiments.

Emprise au sol :



Il n'y a pas de règle pour ce paragraphe.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) et les moyens de fortune lorsqu'il s'agit de réaliser des bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers ou autres abris sont interdits.

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture).

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies.

Les limites entre la zone U et les zones A et les zones N, seront plantées d'arbres de hautes tiges et/ou de haies brise-vent.

Paragraphe 4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :



Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres (comprenant les trottoirs et la chaussée)

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

- Alimentation en eau potable

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

- Assainissement

Eaux usées domestiques :

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).

Eaux résiduelles des activités :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines :

- Les eaux pluviales souillées lors de leur ruissellement (voirie, parking,...) devront être collectées dans les réseaux pour être refoulées, après contrôle éventuel, en dehors de la vallée ;
- Les eaux pluviales non souillées (eaux de toitures principalement) devront être récupérées sur place et infiltrées sur chaque parcelle, quand cela est possible techniquement.

D'une manière générale :

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



Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement 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).





Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.



Section 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE A VOCATION D'EQUIPEMENT (US)

Il s'agit d'une zone urbaine destinées à accueillir des activités à caractère sportif.

	Périmètre de protection immédiat du captage	La zone est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable. Tout aménagement et construction doit respecter les prescriptions inscrites à la Déclaration d'Utilité Publique de protection de ces captages.
	Périmètre de protection rapproché n°1 du captage	
	Périmètre de protection rapproché n°2 du captage	
	Périmètre de protection éloigné du captage	

A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal :

- est classé en zone d'aléa sismique faible de niveau 2
- est concerné par des risques de cavités et sapes de guerre
- est concerné par des risques de remontées de nappes ;

le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces risques et aléas afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité, la pérennité et limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement la construction projetée par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement	X		
	hébergement		X	



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		
	restauration	X		
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	X		



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X		

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

Sont interdits dans toute la zone :

- Les exhaussements et affouillements des sols sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non susceptible de produire des nuisances, des risques pour la sécurité sauf si 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 de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autres qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantier.
- Le camping et le caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'y a pas de règle pour ce paragraphe.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

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

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A1.
- 10 mètres de la limite d'emprise de la RD 48.



- 5 mètres minimum de la limite d'emprise publique des autres voies.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul minimal de 1 mètre.

Dans toute la zone, les constructions annexes devront observer un recul qui ne pourra être inférieur à celui de la construction principale.

Recul par rapport aux limites séparatives :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour les bâtiments dépassant 8 m à l'égout du toit, le recul minimum par rapport aux limites séparatives est fixé à 8 mètres. Dans le cas d'extensions de constructions, celles-ci peuvent être édifiées dans le prolongement des bâtiments existants.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne saurait être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 mètre.

Constructions sur une même propriété :

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux autres bâtiments.

Emprise au sol :

Il n'y a pas de règle pour ce paragraphe.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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



Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) et les moyens de fortune lorsqu'il s'agit de réaliser des bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers ou autres abris sont interdits.

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion est sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture).

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies.

Les limites entre la zone U et les zones A et les zones N, seront plantées d'arbres de hautes tiges et/ou de haies brise-vent.

Paragraphe 4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels de plus de 4 garages ou les aires de stationnement privées de plus de 4 places doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces



voies doivent avoir une largeur minimale de 4m (comprenant les trottoirs et la chaussée)

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

- Alimentation en eau potable

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

- Assainissement

Eaux usées domestiques :

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).

Eaux résiduaire des activités :

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines :

- Les eaux pluviales souillées lors de leur ruissellement (voirie, parking,...) devront être collectées dans les réseaux pour être refoulées, après contrôle éventuel, en dehors de la vallée ;
- Les eaux pluviales non souillées (eaux de toitures principalement) devront être récupérées sur place et infiltrées sur chaque parcelle, quand cela est possible techniquement.

D'une manière générale :

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement 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).

Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.



Section 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)

Il s'agit d'une zone naturelle mixte non équipée, à urbaniser à court et moyen terme, réservée à l'habitat, aux commerces, services, activités non nuisibles et aux équipements publics.

	Périmètre de protection immédiat du captage	La zone est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable. Tout aménagement et construction doit respecter les prescriptions inscrites à la Déclaration d'Utilité Publique de protection de ces captages.
	Périmètre de protection rapproché n°1 du captage	
	Périmètre de protection rapproché n°2 du captage	
	Périmètre de protection éloigné du captage	

A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal :

- est classé en zone d'aléa sismique faible de niveau 2
- est concerné par des risques de cavités et sapes de guerre
- est concerné par des risques de remontées de nappes ;

le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces risques et aléas afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité, la pérennité et limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement la construction projetée par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées :

- A condition que la zone 1AU fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble en une ou plusieurs phases et à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et de respecter le règlement ci-dessous.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		
	exploitation forestière	X		
Habitation	logement		X	



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros	X		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	Pour les équipements de santé et d'action sociale, ne sont autorisées que les petites structures de soins (type maison médicale ou cabinet médical)
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	X		
	entrepôt	X		
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition	X		

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

Sont interdits dans toute la zone :

- Les exhaussements et affouillements des sols sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non susceptible de produire des nuisances, des risques pour la sécurité sauf si 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 de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou des abris autres qu'à usage public, et à l'exception des installations de chantier.
- Le camping et le caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets.
- Les groupes de garages individuels comportant plus de trois unités ou qui ne sont pas intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'y a pas de règle pour ce paragraphe.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère



Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 1 niveau habitable sur rez-de-chaussée et un seul niveau de combles aménageable inclus : R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des autres constructions est limitée à 7 mètres au faîtage.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

La façade sur rue des constructions principales doit être implantée avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie d'accès à la parcelle à bâtir, qu'elle soit publique ou privée, existante ou à créer.

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies, le recul de 5 mètres ne s'applique que depuis la voie principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit avec un recul de 1 mètre minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

Recul par rapport aux limites séparatives :

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limites séparatives est admise :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.
- au-delà de cette bande lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage.

Toutefois, lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne saurait être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 15m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Constructions sur une même propriété :

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux autres bâtiments.

Emprise au sol :



Il n'y a pas de règle pour ce paragraphe.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales :

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, leurs dimensions, leur volume ou l'aspect extérieur (matériaux ou revêtements utilisés) des bâtiments ou d'ouvrages à édifier ou modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Est interdit tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) et les moyens de fortune lorsqu'il s'agit de réaliser des bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers ou autres abris sont interdits.

Les paraboles seront de couleur adaptée à leur support et seront de préférence situées en des lieux où elles seront peu visibles des voies publiques.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou toiture).

Dispositions particulières :

- Transformations de façades

Les transformations de façades visibles depuis la rue doivent respecter et s'appuyer sur les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures décors, le matériau d'origine afin de préserver, de retrouver ou de recréer une harmonie générale de la façade. En rez-de-chaussée les ouvertures de types baies vitrées, plus larges que hautes sont toutefois autorisées.

- Clôtures

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 1,60 mètres doivent être constituées soit :

- d'un grillage à condition qu'il soit accompagné d'une haie vive ;
- de grilles ;
- de murets édifiés en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmontés ou non de grilles ou grillages.

Sur les limites séparatives lorsqu'elles sont aussi les limites entre la zone U et les zones A ou N, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 mètres doivent être composées de haies vives doublées ou non d'un grillage.

- En sus, pour les autres bâtiments autorisés dans la zone

L'emploi de teintes vives ou blanc pur est interdit.

Les matériaux de toiture, autres que la tuile de terre cuite, devront être de couleur sombre dans la gamme des gris anthracite, à l'exception des serres.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.



Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies.

Il est imposé un coefficient de biotope par surface (CBS) dont la définition est la suivante : proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (ou éco-aménageables) présentes sur l'unité foncière du projet et la surface totale de l'unité foncière :



CBS = Surfaces éco-aménageables (A) / Surface totale de l'unité foncière

Sur chaque unité foncière le CBS sera d'au moins 0,5.

Pour le calcul des surfaces éco-aménageables (A) une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé :

Types de surface	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces éco-aménageables
Surfaces Imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par exemple : béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)	X 0,0	
Surfaces semi ouvertes	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (par exemple : dallage de bois, pierres de treillis de pelouse...)	X 0,5	
Espaces verts sur Dalle	Espaces verts sans continuité avec une pleine terre et dans une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm	X 0,7	
Espaces verts en pleine terre	Continuité avec la terre naturelle	X 1,0	
Toiture végétalisée	Toiture végétalisée	X 0,2	
		TOTAL	A

TOTAL des surfaces totales éco-aménageables (A) = m² par types de surface x coefficient de valeur écologique.

La mise en place du CBS nécessite donc, pour chaque projet de construction, un calcul par type de surface, de la surface éco-aménageable afin d'en déterminer sa surface totale qu'il conviendra de diviser par la surface totale de l'unité foncière du projet afin d'obtenir le CBS ci-dessus défini.

Paragraphe 4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement (garage non compris).

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

- de transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement ;
- d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant.



Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé. Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt de l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement.

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4m (comprenant les trottoirs et la chaussée).

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 6 logements ou parcelles, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

- Alimentation en eau potable

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

- Assainissement

Eaux usées domestiques :

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).

Eaux résiduaires des activités :

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



Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

L'évacuation des eaux pluviales devra se faire dans le réseau public d'assainissement ou selon des modes compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines :

- Les eaux pluviales souillées lors de leur ruissellement (voirie, parking,...) devront être collectées dans les réseaux pour être refoulées, après contrôle éventuel, en dehors de la vallée ;
- Les eaux pluviales non souillées (eaux de toitures principalement) devront être récupérées sur place et infiltrées sur chaque parcelle, quand cela est possible techniquement.

D'une manière générale :

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

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement 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).

Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.



Section 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

Il s'agit d'une zone agricole, réservée à l'exercice de l'activité agricole.
Elle comprend 2 secteurs :



A : Zone agricole



A(h) : Secteur agricole concerné par des risques de remontées de nappe



Ae : Secteur agricole d'hébergement et d'accueil

	Périmètre de protection immédiat du captage	La zone est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable. Tout aménagement et construction doit respecter les prescriptions inscrites à la Déclaration d'Utilité Publique de protection de ces captages.
	Périmètre de protection rapproché n°1 du captage	
	Périmètre de protection rapproché n°2 du captage	
	Périmètre de protection éloigné du captage	

A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal :

- est classé en zone d'aléa sismique faible de niveau 2
- est concerné par des risques de cavités et sapes de guerre
- est concerné par des risques de remontées de nappes ;

le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces risques et aléas afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité, la pérennité et limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement la construction projetée par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		Sont autorisées les constructions et installations réputées agricoles par application de l'article L311-1 du code rural.



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Les constructions à usage de logements sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exercice d'une activité agricole.
	hébergement		X	Sauf dans le secteur Ae.
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement de l'activité agricole et qu'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.
	restauration	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement de l'activité agricole (type ferme-auberge, ...)
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	Sauf dans le secteur Ae.
	hébergement hôtelier et touristique	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement de l'activité agricole.
	cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs			X



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

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

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri pour désaffectés sont interdits.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété sont interdits.

Les constructions, installations et dépôts de toute nature sont autorisés à condition d'être implantées avec un recul minimum de 15 m des zones urbaines mixtes ou des parcelles contiguës supportant une habitation lorsque celle-ci n'est pas liée à une exploitation agricole. Toutefois, pour les constructions à usage d'habitation, ce recul est abaissé à 10 m.

Dans le secteur A(h) les caves et sous-sols sont interdits.

Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir, les pistes de karting sont interdits.

Sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m²) réalisés sur les bâtiments à usage



d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone. Une seule extension peut être réalisée ;

- Les annexes, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de 50 m² de surface de plancher et d'être réalisées sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone. Une seule annexe est autorisée ;
- Le logement de fonction de l'exploitant agricole sous réserve que la présence du chef d'exploitation soit indispensable et nécessaire à son activité sous réserve d'être situé à moins de 100 mètres du corps de ferme principal et de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Ae :

Les extensions liées aux établissements à usage d'activité comportant ou non des installations classées, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et 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

Les nouvelles constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités existantes non agricoles, dans la limite de 30 % de l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les constructions à usage d'habitations sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux autorisés.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'y a pas de règle pour ce paragraphe.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur :

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de 1 niveau habitable sur rez-de-chaussée et un seul niveau de combles aménageable inclus : R + 1 + un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur maximale des extensions des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser la hauteur de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU.

La hauteur maximale des autres constructions autorisées est limitée à 15 mètres au faîtage.

La hauteur des dispositifs de production d'énergie renouvelable n'est pas réglementée

La hauteur maximale des annexes autorisées est limitée à 3 mètres au faîtage.

Dans le secteur A(h) le seuil du rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation doit se situer au minimum à 0,40 mètre au-dessus du niveau de la voie qui dessert le terrain sans pouvoir dépasser 0,80 mètre.

Dans le secteur Ae :



La hauteur des constructions à usage agricole, d'activité économique ou équestre, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres au faîtage. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

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

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A1 à l'exception des constructions citées à l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme qui pourront respecter un recul minimal de 30 mètres par rapport à la limite d'emprise.
- 10 mètres de la limite d'emprise de la RD 48.
- 5 mètres minimum de la limite d'emprise publique des autres voies.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul minimal de 1 mètre.

Dans toute la zone, les constructions annexes devront observer un recul qui ne pourra être inférieur à celui de la construction principale.

Recul par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être édifiées soit en limites séparatives, soit avec un recul minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit d'extensions, la construction pourra être édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul qui ne pourra être inférieur à 1 mètre.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial et de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre et de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.

Constructions sur une même propriété :

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres. Elle est réduite à 2 mètres lorsqu'il s'agit d'une construction



dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage.

Emprise au sol :

Dans le secteur Ae, l'emprise au sol est limitée à 30% du secteur.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des bâtiments existants et le site.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées.
- les moyens de fortune lorsqu'il s'agit de réaliser des bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers ou autres abris.
- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies.

Paragraphe 4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et trottoirs.

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Accès :

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages ou les aires de stationnement privées de plus de 2 places doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.



Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, ces voies doivent avoir une largeur minimale de 5 mètres (comprenant les trottoirs et la chaussée)

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

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).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires des activités :

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.



Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.



Section 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, préservée de toute nouvelle construction. Elle comprend deux secteurs :



N : Zone naturelle



Ndc : Secteur naturel de l'ancienne décharge



Npt : Secteur naturel des captages

	Périmètre de protection immédiat du captage	La zone est concernée par les périmètres de protection des captages d'eau potable. Tout aménagement et construction doit respecter les prescriptions inscrites à la Déclaration d'Utilité Publique de protection de ces captages.
	Périmètre de protection rapproché n°1 du captage	
	Périmètre de protection rapproché n°2 du captage	
	Périmètre de protection éloigné du captage	

A titre d'information et d'une manière globale, le territoire communal :

- est classé en zone d'aléa sismique faible de niveau 2
- est concerné par des risques de cavités et sapes de guerre
- est concerné par des risques de remontées de nappes ;

le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de ces risques et aléas afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité, la pérennité et limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement la construction projetée par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous :

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Habitation	logement		X	
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		X	
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique		X	
	cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		Dans les conditions exposées au paragraphe 2.
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

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

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non autorisés, y compris :

- Le camping, le caravanning, y compris le stationnement isolé de caravanes.
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus, vieux chiffons, ordures...).

Dans le secteur Ndc tout affouillement est interdit.

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site :

Dans la zone N (à l'exception des secteurs Npt et Ndc) :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de desserte par les réseaux dans la mesure où leur emprise au sol n'excède pas 25 m².

Dans le secteur Npt :

Seules sont autorisées les constructions et installations liées aux captages d'eau potables.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'y a pas de règle pour ce paragraphe.

Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions



Hauteur :

La hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 12 mètres au faîtage.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de :

- 10 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 48
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, soit avec un recul de 1 mètre minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

Recul par rapport aux limites séparatives :

les constructions et installations autorisées doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul qui ne pourra être inférieur à 1 mètre.

Emprise au sol :

Il n'y a pas de règle pour ce paragraphe.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'architecture des bâtiments existants et le site.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
- l'utilisation de matériaux dégradés, tels que parpaings cassés, tôles rouillées.
- les moyens de fortune lorsqu'il s'agit de réaliser des bâtiments annexes, tels que clapiers, poulaillers ou autres abris.
- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans la zone N et son secteur Ndc (mais pas en Npt) :

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

L'utilisation des conifères est interdite dans la composition des haies.

Paragraphe 4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et trottoirs.



Sous-section 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et de la circulation des personnes à mobilité réduite.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

N'est pas règlementé.



Annexe 1 : Liste des essences bocagères locales conseillées

⇒ **ARBRES ET ARBUSTES POUR LES HAIES**

- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Charmille (*Carpinus betulus*)
- Hêtre en haie basse (*Fagus sylvatica*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus catartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

⇒ **ARBRES A UTILISER DAVANTAGE EN ISOLE**

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula ou verrucosa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemsa*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)

⇒ **HAIE ET ARBRES ISOLEES MARCESCENTS**

- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)



HAIE ET ARBRES ISOLES PERSISTANTS ET SEMI-PERSISTANTS

- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Troène d'europe (*Ligustrum vulgare*)

⇒ HAIE ET ARBRES ISOLES

- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Troène d'europe (*Ligustrum vulgare*)

⇒ PLANTES GRIMPANTES

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*Wistéria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)



Annexe 2 : Liste des fruitiers de hautes tiges imposés

⇒ **POMMES A CUIRE OU A COUTEAUX**

- Ascahire
- Baguette violette
- Baguette d'hiver
- Belle fleur double
- Cabarette
- Colapuis
- Court pendu rouge
- Double bon pommier rouge
- Gosselet
- Gueule de mouton
- Jacques Lebel
- Lanscailler
- Marie Doudou
- Maroillaise
- Petit bon ente
- Rambour d'hiver
- Reinette de France
- Reinette de Fugélan
- Reinette des Capucins
- Reinette Descardre
- Reinette étoilée
- Sang de Bœuf
- Transparente blanche

⇒ **POMMES A CIDRE**

- Amère nouvelle
- Armagnac
- Carisi à longue queue
- Doux corier
- Du verger
- Marseigna
- Normandie blanc

⇒ **POIRIERS**

- Beurré d'Hardenpont
- Belle Angevine
- Comtesse de Paris
- Duchesse d'Angoulême
- Docteur Jules Guyot
- Jean Nicolas
- Poire de curé
- Poire de Livre
- Poire à côte d'or
- Sans pépins
- Sucré de Montluçon
- Saint Mathieu
- Triomphe de Vienne



⇒ **CERISIERS**

- Cerise blanche d'Harcigny
- Griotte de Lemé
- Griotte du Nord
- Guigne noir de Ruesnes
- Gros Bigarreau de La Groise

⇒ **PRUNIERS**

- Abricotée jaune
- Coe Violette
- Goutte d'or de Coe
- Monsieur hâtif
- Noberte
- Prune de Floyon
- Prune Madeleine,
- Reine Claude d'Athan
- Reine Claude dorée,
- Reine Claude rouge hâtive
- Sainte Catherine