
Plan Local d'Urbanisme Hamel

Règlement

PLU approuvé le :	03 avril 2023
Modification de droit commun approuvée le :	31 mars 2025

Sommaire

Sommaire	2
Dispositions générales	5
Chapitre I – Dispositions applicables à la zone U.....	9
I. Usage des sols et destination des constructions	11
1. Destinations et sous-destinations	11
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	12
a. Occupations et utilisations des sols interdites.....	12
b. Occupations et utilisations des sols admises sous conditions	12
3. Mixité fonctionnelle et sociale	13
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	14
1. Volumétrie et implantation des constructions.....	14
a. Emprise au sol	14
b. Hauteur maximale des constructions	14
c. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.....	15
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	16
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	17
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	17
a. Aspect extérieur des constructions.....	17
b. Clôtures	22
c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	22
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	23
4. Stationnement.....	23
III. Equipements et réseaux	24
1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	24
a. Accès.....	24
b. Voirie	25
2. Desserte par les réseaux.....	26
a. Alimentation en eau potable	26
b. Assainissement.....	26
c. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution.....	27
d. Obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques	27
Chapitre II – Dispositions applicables à la zone 1AU	28
I. Usage des sols et destination des constructions	30
1. Destinations et sous-destinations	30
2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	31
a. Occupations et utilisations du sol interdites.....	31
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	31
3. Mixité fonctionnelle et sociale	32
II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	33
1. Volumétrie et implantation des constructions.....	33
a. Emprise au sol	33
b. Hauteur maximale des constructions	33

c.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.....	34
d.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	35
e.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	35
2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	36
a.	Aspect extérieur des constructions.....	36
b.	Clôtures	37
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	37
3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	38
4.	Stationnement.....	38
III.	Equipements et réseaux	39
1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	39
a.	Accès.....	39
b.	Voirie	40
2.	Desserte par les réseaux.....	41
a.	Alimentation en eau potable	41
b.	Assainissement.....	41
c.	Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution.....	41
d.	Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	42
Chapitre III – Dispositions applicables à la zone A.....		43
I.	Usage des sols et destination des constructions	45
1.	Destinations et sous-destinations	45
2.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	46
a.	Occupations et utilisations des sols interdites.....	46
b.	Occupations et utilisations des sols admises sous conditions	46
3.	Mixité fonctionnelle et sociale	47
II.	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	48
1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	48
a.	Emprise au sol	48
b.	Hauteur maximale des constructions	48
c.	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.....	49
d.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	49
e.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	50
2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	50
a.	Aspect extérieur des constructions.....	50
b.	Clôtures	52
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	52
3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	52
4.	Stationnement.....	52
III.	Equipements et réseaux	53
1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	53
a.	Accès.....	53
b.	Voirie	54
2.	Desserte par les réseaux.....	55

a.	Alimentation en eau potable	55
b.	Assainissement.....	55
c.	Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution.....	55
d.	Obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques	55
Chapitre III – Dispositions applicables à la zone N.....		56
I.	Usage des sols et destination des constructions	58
1.	Destinations et sous-destinations	58
2.	Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	59
a.	Occupations et utilisations des sols interdites.....	59
b.	Occupations et utilisations des sols admises sous conditions	59
3.	Mixité fonctionnelle et sociale	60
II.	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	61
1.	Volumétrie et implantation des constructions.....	61
a.	Emprise au sol	61
b.	Hauteur maximale des constructions	61
c.	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.....	62
d.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	62
e.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	63
2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	63
a.	Aspect extérieur des constructions.....	63
b.	Clôtures	64
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	64
3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	64
4.	Stationnement.....	64
III.	Equipements et réseaux	65
1.	Desserte par les voies publiques ou privées.....	65
a.	Accès.....	65
b.	Voirie	66
2.	Desserte par les réseaux.....	67
a.	Alimentation en eau potable	67
b.	Assainissement.....	67
c.	Obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques	67
IV.	Destinations et sous-destinations.....	69
V.	Définitions et schémas explicatifs.....	72

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

II- Prévalent sur les dispositions du PLU :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

III- Se conjuguent avec les dispositions du PLU :

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

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme).

Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R.151-20 du code de l'urbanisme).

La zone agricole est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.151-22 du code de l'urbanisme).

La zone naturelle est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les documents graphiques font également apparaître :

Les risques recensés sur le territoire.

Les éléments de patrimoine naturel à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les éléments de patrimoine urbain à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

RAPPELS

La commune est concernée par :

- Un risque d'inondation par remontée de nappe (débordements de nappe, inondations de cave), par la présence de plusieurs zones inondées constatées (ZIC) et par débordement des cours d'eau. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa moyen à fort). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Un risque sismique (zone 2). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.
- Présence des servitudes AC1 liée à la protection des Monuments historiques, AC4 liée à la zone de Protection du Patrimoine Architectural urbain et Paysager, INT1 correspondant aux cimetières civils et militaires et AS1 liée à la protection des captages en eau potable (périmètre rapproché) : le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ces servitudes, annexés au PLU, avant d'entreprendre tout projet.

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone U

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U comprend deux secteurs : un secteur UA et un secteur UB. Ce dernier comprend également un sous-secteur UBa.

Secteur UA : Il s'agit d'une zone urbaine mixte, destinée à recevoir des habitations, commerces, des bureaux, des services et des équipements publics. Cette zone correspond au tissu ancien de la commune sur lequel s'applique en grande partie, le secteur C de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager).

Secteur UB : Il s'agit d'une zone mixte de faible densité destinée à recevoir des habitations, activités non nuisantes, des bureaux, des services liés à l'habitat et des équipements publics. Elle correspond aux extensions récentes du village.

Sous-secteur UBa : Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à l'activité équestre et à ses équipements.

RISQUES

La zone U est concernée par :

- Un risque d'inondation par remontée de nappe (débordements de nappe, inondations de cave), par la présence de plusieurs zones inondées constatées (ZIC) et par débordement des cours d'eau. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa moyen à fort). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Un risque sismique (zone 2). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.
- Présence des servitudes AC1 liée à la protection des Monuments historiques, AC4 liée à la zone de Protection du Patrimoine Architectural urbain et Paysager et INT1 correspondant aux cimetières civils et militaires : le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ces servitudes, annexés au PLU, avant d'entreprendre tout projet.

OUTILS REGLEMENTAIRES

La zone U comprend :

- Des **chemins piétonniers et itinéraires de randonnées à préserver** au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme ;
- Des **linéaires végétalisés à protéger** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

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

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

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et itinéraires de randonnées répertoriés sur le plan de zonage. Les chemins doivent être conservés ou recréés sur ces tracés (le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).

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

La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire.

L'abattage ou arrachage des linéaires végétalisés ne pourra être autorisé que sous réserve d'une replantation équivalente.

I. Usage des sols et destination des constructions

1. *Destinations et sous-destinations*

Destinations	Sous-destinations	Zone UA	Zone UB	Sous-secteur UBa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Exploitation forestière	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé	Autorisé	Autorisé sous conditions
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé	Autorisé	Autorisé sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations			
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacle			
	Equipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Entrepôt			
	Bureaux	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition			

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

a. Occupations et utilisations des sols interdites

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

- 1) Les installations et/ou constructions à usage d'activités industrielles de toutes natures et des entrepôts (hors entrepôt agricole).
- 2) Les exploitations forestières.
- 3) La création de sièges agricoles à l'exception des activités de maraîchage. En sus, sont interdites toute construction ou installation liée à l'activité d'élevage.
- 4) Les campings et caravanings.
- 5) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 6) Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ...
- 7) Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sur mat.
- 8) Les éoliennes domestiques/de toit au sein du périmètre de protection des monuments historiques.
- 9) Les caves et sous-sols, dans les zones concernées par le risque inondation par remontée de nappe.

b. Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

Sont admis :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, sous réserve de correspondre aux sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessus (page 9), de prendre en compte les interdictions énoncées à l'article précédent et de prendre en compte les conditions énoncées ci-après.

Sont également admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont admis sous conditions :

- 1) Les exhaussements et affouillements, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

- 2) L'extension des activités existantes (bureaux, commerces, artisanats, services et équipements publics, agricultures) dans la mesure où :
 - Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - Elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
 - Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et la tranquillité publique ;
 - Toutes les dispositions auront été prises afin de limiter au maximum les risques et les nuisances ;
 - Elles prévoient les places de stationnement en nombre suffisant.
- 3) En complément, les activités commerciales sont autorisées si elles correspondent à des achats quotidiens (achats de produits de consommation courante, réalisés quotidiennement dans des commerces de proximité). Ces commerces ne pourront avoir une surface de plancher supérieure à 450m².
- 4) Les installations de type panneaux solaires, au sein du périmètre de protection des monuments historiques, sont soumis à l'avis formel de l'Architecte des Bâtiments de France.

Au sein du sous-secteur UBa, seules les constructions et installations en lien avec l'activité équestre et sa gestion sont autorisées, à condition de ne pas nuire à l'environnement existant.

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Cet article n'est pas réglementé.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

a. *Emprise au sol*

Les emprises au sol autorisées sont mentionnées dans le tableau ci-dessous :

Zone UA	Zone UB
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder : - 80 % de la surface totale de la parcelle pour les constructions à usage d'habitation, En cas de projet mixte regroupant de l'habitat et une autre destination autorisée, il n'est pas fixé d'emprise au sol. En cas de projet commercial, l'emprise au sol sera fixée à 450 m² maximum.	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder : - 60 % de la surface totale de la parcelle en zone UB. En cas de projet commercial, l'emprise au sol sera fixée à 450 m² maximum.
	Sous-secteur UBa
	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder : - 40 % de la surface totale de la zone UBa.

b. *Hauteur maximale des constructions*

Les hauteurs maximales des constructions sont mentionnées dans le tableau ci-dessous :

Zone UA et UB
La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau habitable au-dessus du rez-de-chaussée, dont un seul niveau de combles aménagés (soit rez-de-chaussée + un seul niveau de combles aménageables). La hauteur des constructions à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanats, services et équipements publics, agricoles) ne peut dépasser 6 mètres à l'égout du toit.
Sous-secteur UBa
La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 mètres au faîtage*.

* La hauteur est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant aménagement, hors ouvrages extérieurs et de faibles emprises tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, gardes corps, etc.

c. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Généralités :

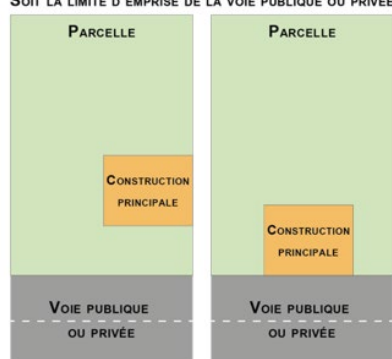
- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.
- 2) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- 3) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à toutes les voies. L'implantation se fera en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies. Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Règles d'implantation :

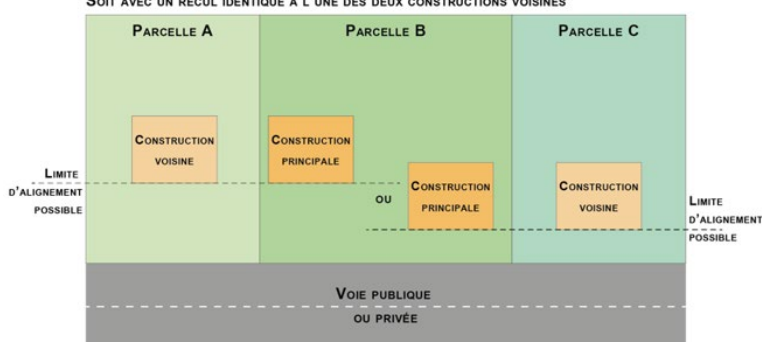
La façade sur voie (de desserte) de la construction peut être implantée, soit :

Zone UA	Zone UB
La façade principale des constructions doit être édifiée : - Soit à l'alignement, - Soit avec un retrait de 5 mètres. L'alignement sera marqué par une clôture sur toute la largeur de la parcelle. Pour les extensions et les annexes accolées ou non, l'implantation devra se faire dans la continuité de la construction existante.	La façade principale des constructions doit être édifiée : - Soit à l'alignement des constructions voisines, - Soit avec un retrait de 5 mètres. Pour les extensions et les annexes accolées ou non, l'implantation devra se faire dans la continuité de la construction existante.

SOIT LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE



SOIT AVEC UN REcul IDENTIQUE À L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES



d. *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***Généralités :**

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extension, la construction sera édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- 3) L'implantation des nouvelles constructions devra faire preuve d'une distance suffisante par rapport aux limites séparatives permettant l'entretien des haies et des clôtures.

Règles d'implantation :

Zone UA	Zone UB
Les constructions pourront être implantées : - Soit en limite séparative, - Soit en retrait. Dans ce cas, celui-ci devra être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment. Dans tous les cas, le retrait ne pourra jamais être inférieur à 3 mètres. L'implantation par rapport aux fonds de parcelle pourra se faire : - Soit en limite par un mur aveugle, - Soit avec un recul minimum équivalent à la hauteur du bâtiment au droit de la limite, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,8 mètres au faîtage, pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.	En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment. Dans tous les cas, le retrait ne pourra jamais être inférieur à 3 mètres. Toutefois, la construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives est autorisée, à partir de l'alignement d'une voie publique ou privée. Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,8 mètres au faîtage, pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.
	Sous-secteur UBa
	Dans le secteur UBa, l'implantation en limite séparative n'est pas admise, sauf pour l'habitation et le club house.

e. *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

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

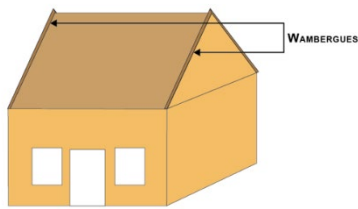
2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

a. *Aspect extérieur des constructions*

Principe général :

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

Dispositions particulières :

Dispositions particulières	Zone UA	Zone UB	Sous-secteur UBa
Sont interdits	- Les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées, ...) - Les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres, ...) - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuses, parpaings, ...) - Les enduits de toutes natures, à l'exception des soubassements et des façades intérieures	- Les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées, ...) - Les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres, ...) - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuses, parpaings, ...) - Les enduits de toutes natures, à l'exception des façades arrières.	
Volumétrie	Les bâtiments seront de forme rectangulaire. « L'assemblage » des bâtiments se fera de préférence par juxtaposition de volumes simples ou contemporains. Les pignons formeront des wambergues, sans saillie à l'égout.  PIGNON AVEC WAMBERGUE SANS SAILLIE À L'ÉGOUT	Non réglementé	

Toitures	Les toitures doivent être à deux pans avec une pente comprise entre 40° et 60°. Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions.	
------------------------	---	--

Aspect extérieur des constructions	Les constructions et installations autorisées ne doivent porter atteinte ni par leur volume, ni par leur aspect au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Pour les constructions existantes (menuiseries et ferronneries), le principe de base reste la préservation et la restauration du patrimoine en place. Pour les constructions neuves et les extensions, le projet doit chercher l'intégration dans le respect du patrimoine existant. Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des matériaux d'aspect similaires. Les abris de jardin et les extensions en bois échappent à cette règle. Les pignons à nu doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale, ainsi que les murs des bâtiments annexes et les extensions. Le revêtement des constructions devra respecter les modèles locaux : - Aspect de la brique dans la gamme des rouges* - Aspect des tuiles dans la gamme des rouges* (module privilégié : environ 12 unités au m²). Pour les menuiseries, l'aluminium, le bois et le PVC sont autorisés. Est également autorisé le bardage en bois ou aspect bois pour les façades arrière des constructions.	Les constructions et installations autorisées ne doivent porter atteinte ni par leur volume, ni par leur aspect 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 matériaux utilisés doivent respecter les modèles locaux : - Aspect de la brique dans la gamme des rouges - Aspect des tuiles dans la gamme des rouges* (module privilégié : environ 12 unités au m²). Pour les menuiseries, l'aluminium, le bois et le PVC sont autorisés. Pour les menuiseries, l'aluminium, le bois et le PVC sont autorisés. Est également autorisé le bardage en bois ou aspect bois pour les façades arrière des constructions. La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades doivent être respectées.	Les prescriptions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme s'appliquent. Le revêtement des constructions devra respecter la gamme de couleur des rouges et des gris*. La reconstruction à l'identique est autorisée.
--	--	--	---

Ouverture en façade	La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades doivent être respectées. En cas de restauration : - La proportion des baies d'origine doit être préservée en façade avant. - En façade arrière, la transformation de porte en fenêtre ou l'inverse est autorisé. - Les baies créées auront les mêmes dimensions que les baies existantes, et les linteaux seront alignés et traités en brique, conformément aux linteaux traditionnels existants. En cas de construction neuve : - Les ouvertures seront réalisées de préférence sur les longs pans de la construction. - Les portes et les fenêtres seront plus hautes que larges, sauf pour les portes de garage et portes fenêtres qui pourront être de proportion carrée ou rectangulaire et dépasser la hauteur fixée par les linteaux des fenêtres et des portes. - Les linteaux des portes et des fenêtres seront alignés horizontalement.	La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades doivent être respectées. En cas de restauration : - La proportion des baies d'origine doit être préservée en façade avant. - En façade arrière, la transformation de porte en fenêtre ou l'inverse est autorisé. - L'alignement entre les ouvertures de toit et de façade doit être respectée. - La taille des ouvertures de toit de type châssis de toit ou petites lucarnes doit être sensiblement plus petite que les ouvertures en façade.	
---------------------	---	---	--

**La gamme des rouges comprend les RAL suivants :*

RAL 3000	RAL 3001	RAL 3002	RAL 3003
RAL 3004	RAL 3005	RAL 3009	RAL 3011
RAL 3013	RAL 3032		

**La gamme des gris comprend les RAL suivants :*

RAL 7000	RAL 7001	RAL 7004	RAL 7005
RAL 7011	RAL 7012	RAL 7015	RAL 7031
RAL 7036	RAL 7037	RAL 7042	RAL 7043
RAL 7045	RAL 7046		

b. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

Zone UA, UB et UBa

Les clôtures à l'alignement doivent présenter une hauteur qui ne doit pas dépasser 1,20 mètres en façade avant et 2 mètres en façade arrière.

Elles doivent être composées :

- Soit d'un mur plein,
- Soit d'une grille ou grillage,
- Soit d'un mur bahut compris entre 0,60 et 1 mètre de haut, surmonté d'une grille métallique, doublées ou non d'une haie végétale.

Au sein des zones inondées constatées, les clôtures pleines sont interdites

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

Zones UA, UB et UBa
Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, seront d'essence locale (cf. liste jointe en annexe du présent règlement).
Les équipements techniques (transformateurs etc.), les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être masquées par des plantations.

4. *Stationnement*

Généralités :

- 1) Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.
- 2) Un seul accès à l'habitation et à l'espace de stationnement (garage compris) n'est autorisé sur l'espace public.

Sont interdits :

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) visibles depuis la rue.

Nombre de places minimum exigé :

	Zone UA	Zone UB et sous-secteur UBa
Habitation	<u>Dans le cas de rénovation et de changement de destination</u> : il est exigé 1 place de stationnement par logement minimum (garage compris). <u>Dans le cas de nouvelle construction d'habitation</u> : il est exigé 2 places de stationnement par logement minimum (garage compris).	<u>Dans le cas de nouvelles constructions d'habitation</u> : il est exigé 2 places de stationnement minimum par logement (garage compris)
Construction autre qu'habitation	<u>Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour :</u> - L'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, - Le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.	
Cycles	Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert, ne pouvant être inférieur à 5m². Cet espace pourra être réalisé à l'intérieur comme à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière.	

III. Equipements et réseaux

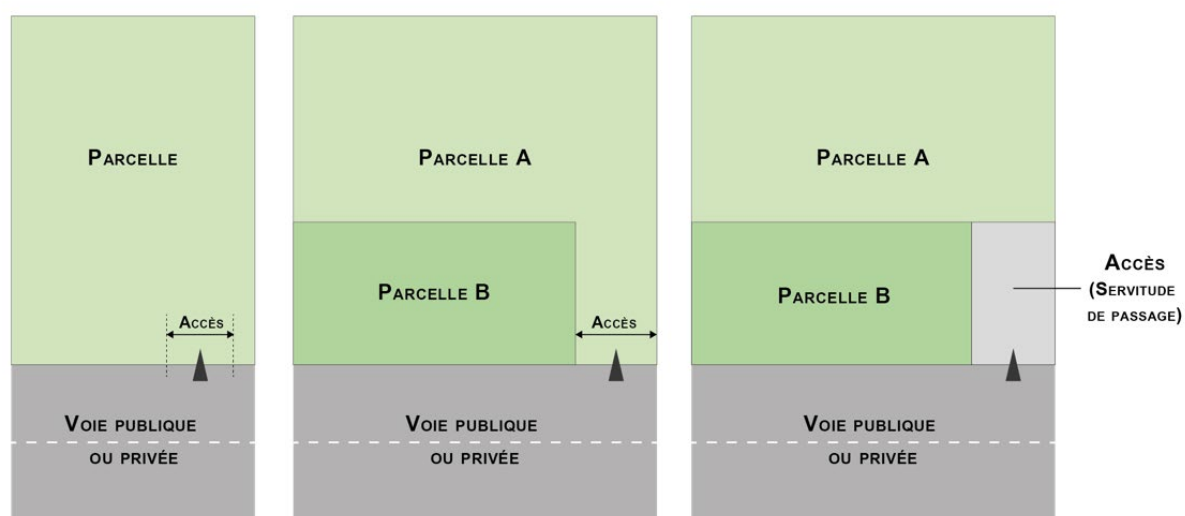
1. *Desserte par les voies publiques ou privées*

a. Accès

Définition :

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

Accès



Configuration :

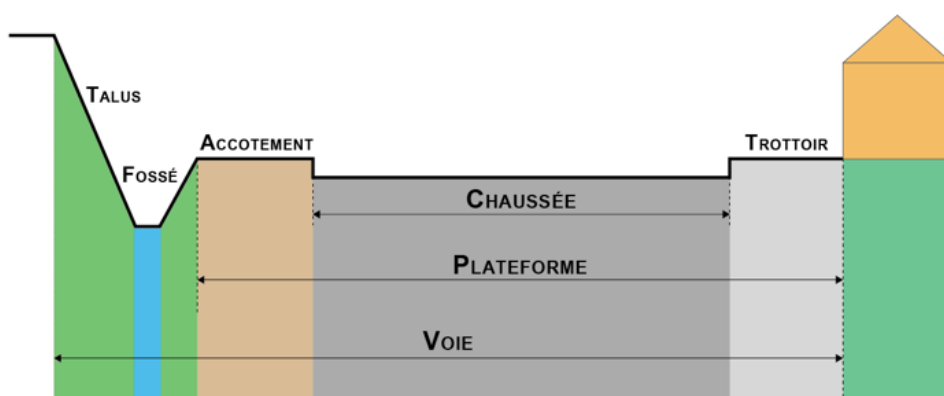
- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante (cf b. Voirie), établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimums de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, enlèvement des ordures ménagères, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.
- 3) L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.
- 4) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé doit être au moins de 3 mètres de large pour moins de 3 habitations et au moins de 4 mètres de large pour plus de 3 habitations.
- 5) Les groupes de plus de deux garages individuels doivent être disposés à l'intérieur des parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

b. Voirie

Définition :

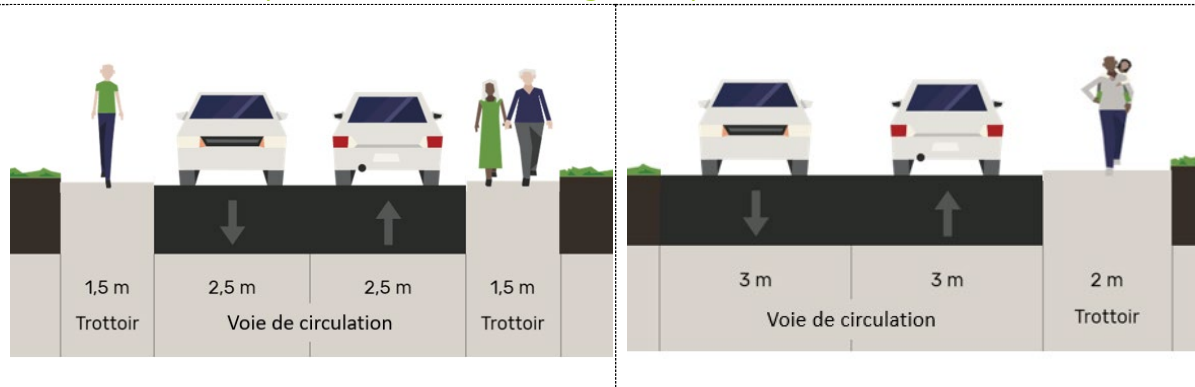
Sont appelés voirie toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...). Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
- Desservir plusieurs constructions d'habitation.
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

**Configuration :**

- 1) La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- 2) Aucune nouvelle voie automobile, susceptible d'être ouverte à la circulation, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres minimum (cf. schéma ci-après).
- 3) En cas d'impossibilité technique de bouclage de la voirie, une liaison piétonne doit à minima être envisagée avec les quartiers voisins.
- 4) Aucune nouvelle voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres. Pour les opérations inférieures à 3 logements cette largeur peut descendre à 3 mètres.
- 5) Les dimensions de la voirie peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Exemples de voie avec une largeur de plateforme de 8 mètres*



*Ces exemples sont donnés à titre indicatif. D'autres configurations sont possibles.

2. Desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

Toute opération qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

b. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction. En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, la réalisation d'un assainissement individuel est autorisée.

Eaux résiduaires des activités :

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Le principe général retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration à la parcelle. Dans ce secteur central assez dense, l'application de ce principe doit tendre à limiter tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics. Les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Effluents agricoles :

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

c. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

d. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement. Elle est essentiellement destinée à l'habitat mais elle pourra autoriser les commerces, services et activités s'ils ne génèrent pas de nuisances au caractère principal de la zone.

RISQUES

La zone 1AU est concernée par :

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa fort). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque sismicité de niveau 2 (aléa modéré). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- Le risque d'inondation de cave par remontée de nappe. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.
- Présence des servitudes AC1 relative à la protection des monuments historiques et AC4 de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de ces servitudes, annexés au PLU, avant d'entreprendre tout projet.

OUTILS REGLEMENTAIRES

La zone 1AU comprend un **chemin piétonnier et itinéraire de randonnée à préserver** au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme.

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

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

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et itinéraires de randonnées répertoriés sur le plan de zonage. Les chemins doivent être conservés ou recréés sur ces tracés (le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).

I. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations et sous-destinations

Destinations	Sous-destinations	Zone 1AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	
	Bureaux	Autorisé sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	

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

a. Occupations et utilisations du sol interdites

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

- 1) Les installations et/ou constructions à usage d'activités industrielles de toutes natures et des entrepôts (hors entrepôt agricole).
- 2) Les exploitations agricoles et forestières.
- 3) La création de sièges agricoles à l'exception des activités de maraîchage. En sus, sont interdites toute construction ou installation liée à l'activité d'élevage.
- 4) Les campings et caravanings.
- 5) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 6) Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures ...
- 7) Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sur mat.
- 8) Les caves et sous-sols, dans les zones concernées par le risque inondation par remontée de nappe.

b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, sous réserve de correspondre aux sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessus (page 27), de prendre en compte les interdictions énoncées à l'article précédent et de prendre en compte les conditions énoncées ci-après.

Sont admis sous conditions :

- 1) Les constructions à usage d'habitation réalisées au fur et à mesure de l'aménagement des équipements internes à la zone :
 - S'ils participent à la mixité du secteur,
 - Les établissements à usage de commerces, d'artisanat, de bureaux ou de services, comportant ou non des installations classées dans la mesure où :
 - Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant ;
 - Elles sont compatibles avec le caractère de la zone ;
 - Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité et la tranquillité publique ;

- Toutes les dispositions auront été prises afin de limiter au maximum les risques et les nuisances ;
 - Elles prévoient les places de stationnement en nombre suffisant.
 - Les équipements, installations, aménagements et les constructions liés aux services et équipements publics et d'intérêt collectif.
 - Les groupes de garages individuels, sous réserve qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction.
 - Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés
 - Les exhaussements et affouillements, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 2) En complément, les activités commerciales sont autorisées si elles correspondent à des achats quotidiens (achats de produits de consommation courante, réalisés quotidiennement dans des commerces de proximité). Ces commerces ne pourront avoir une surface de plancher supérieure à 450m².
- 3) Les installations de type panneaux solaires sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Article non réglementé.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

a. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale de la parcelle.

En cas de projet commercial, l'emprise au sol sera fixée à 450 m² maximum.

b. Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont mentionnées dans le tableau ci-dessous :

	Zone 1AU
Habitations	La hauteur des constructions est limitée à un niveau habitable au-dessus du rez-de-chaussée, dont un seul niveau de combles aménagés (soit rez-de-chaussée + un seul niveau de combles aménageables). La hauteur de la construction ne pourra dépasser 8 m au faîtage*.
Constructions à usage d'activités	La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout.

* La hauteur est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant aménagement, hors ouvrages extérieurs et de faibles emprises tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, gardes corps, etc.

c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

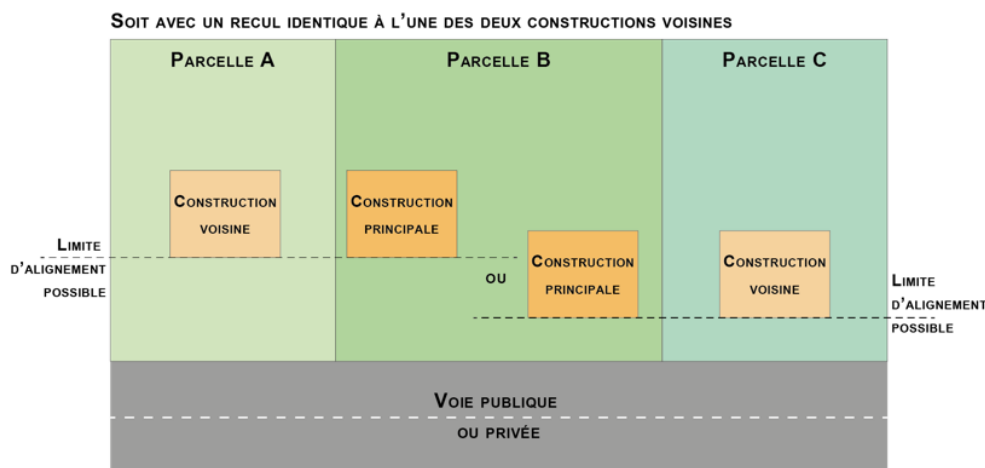
Généralités :

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

Règles d'implantation :

La façade sur voie (de desserte) de la construction peut être implantée, soit :

Zone 1AU
La façade principale des constructions doit être édifiée : - Soit à l'alignement des constructions voisines, - Soit avec un retrait de 5 mètres. Pour les extensions et les annexes accolées ou non, l'implantation devra se faire dans la continuité de la construction existante.



d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extension, la construction sera édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Règles d'implantation :

Zone 1AU

En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment. Dans tous les cas, le retrait ne pourra jamais être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments joignant la ou les limites séparatives est autorisée, à partir de l'alignement d'une voie publique ou privée.

Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,8 mètres au faîtage, pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Aspect extérieur des constructions

Principe général :

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

Sont interdits :

- Les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées, ...)
- Les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres, ...)
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuses, parpaings, ...)
- Les enduits de toutes natures, à l'exception des façades arrières.

Dispositions particulières :

Dispositions particulières	Zone 1 AU
Volumétrie	Non réglementé
Toitures	Les toitures doivent être à deux pans avec une pente comprise entre 40° et 60°. Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions à condition qu'elle s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble.
Aspect extérieur des constructions	Les constructions et installations autorisées ne doivent porter atteinte ni par leur volume, ni par leur aspect 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 matériaux utilisés doivent respecter les modèles locaux : - Aspect de la brique dans la gamme des rouges - Aspect des tuiles dans la gamme des rouges* (module privilégié : environ 12 unités au m²). - Pour les menuiseries, l'aluminium, le bois et le PVC sont autorisés. Pour les menuiseries, l'aluminium, le bois et le PVC sont autorisés.
Ouverture en façade	La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades doivent être respectées.

**La gamme des rouges comprend les RAL suivants :*

RAL 3000	RAL 3001	RAL 3002	RAL 3003
RAL 3004	RAL 3005	RAL 3009	RAL 3011
RAL 3013	RAL 3032		

b. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

Les clôtures doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des matériaux d'aspects similaires.

Zone 1AU
Les clôtures à l'alignement doivent présenter une hauteur qui ne doit pas dépasser 1,20 mètres en façade avant et 2 mètres en façade arrière. Elles doivent être composées : - Soit d'un mur plein, - Soit d'une grille ou grillage, - Soit d'un mur bahut compris entre 0,60 et 1 mètre de haut, surmonté d'une grille métallique, doublées ou non d'une haie végétale.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, seront d'essence locale (cf. liste des essences locales jointe en annexe du présent règlement).

Pour les opérations d'aménagement, 10 % du terrain doivent être traités en espaces verts commun. Ces surfaces peuvent être regroupées en un seul lieu, ou pour 50 % d'entre elles, accompagner les voies desservant les nouvelles constructions. Ces espaces verts doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes), à raison d'un bosquet pour 75m² de terrain.

Les équipements techniques (transformateurs etc.), les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être masquées par des plantations.

4. *Stationnement*

Généralités :

- 1) Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.
- 2) Un seul accès à l'habitation et à l'espace de stationnement (garage compris) n'est autorisé sur l'espace public.

Sont interdits :

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) visibles depuis la rue.

Nombre de places minimum exigé :

	Zone 1AU
Habitation	<u>Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation :</u> - 3 places de stationnement par logement (garage compris). <u>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera demandé :</u> - Une place minimum de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 4 logements, à destination des visiteurs.
Bâtiment autre qu'habitation	Sur chaque parcelle, 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, - Le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
Cycles	Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert pour le stationnement des cycles, ne pouvant être inférieur à 5m². Cet espace pourra être réalisé à l'intérieur comme à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière.

III. Equipements et réseaux

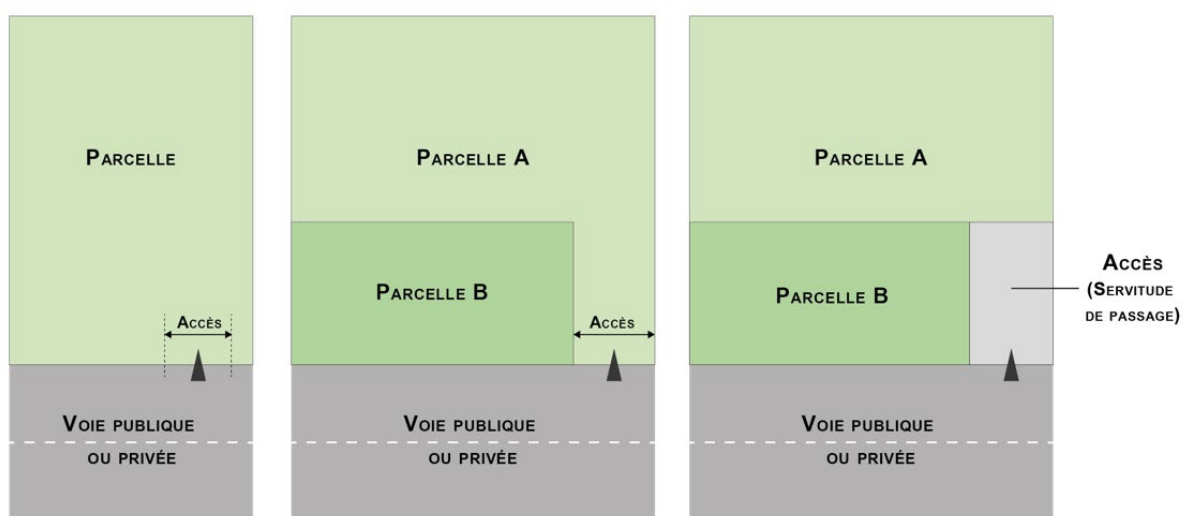
1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Définition :

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

Accès



Configuration :

- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante (cf b. Voirie), établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimums de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, enlèvement des ordures ménagères, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.
- 3) L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.
- 4) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé doit être au moins de 3 mètres de large pour moins de 3 habitations et au moins de 4 mètres de large pour plus de 3 habitations.

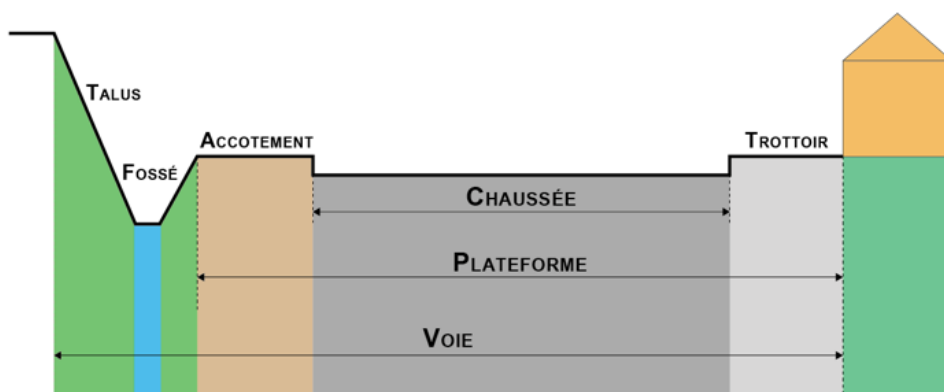
- 5) Les groupes de plus de deux garages individuels doivent être disposés à l'intérieur des parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

b. Voirie

Définition :

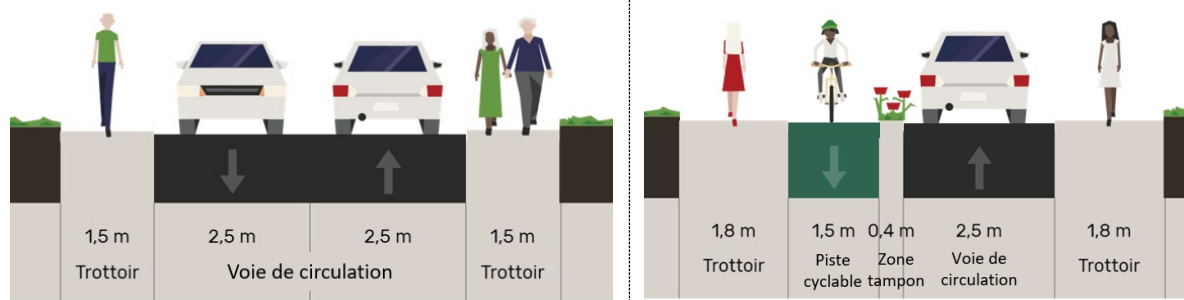
Sont appelés voirie toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...). Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
- Desservir plusieurs constructions d'habitation.
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.



Configuration :

- 1) La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- 2) Aucune nouvelle voie automobile, susceptible d'être ouverte à la circulation, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres minimum (cf. schéma ci-après).
- 3) En cas d'impossibilité technique de bouclage de la voirie, une liaison piétonne doit à minima être envisagée avec les quartiers voisins.
- 4) Aucune nouvelle voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres. Pour les opérations inférieures à 3 logements cette largeur peut descendre à 3 mètres.
- 5) Les dimensions de la voirie peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.



*Ces exemples sont donnés à titre indicatif. D'autres configurations sont possibles.

2. Desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

Toute opération qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

b. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction. En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, la réalisation d'un assainissement individuel est autorisée.

Eaux résiduaires des activités :

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Le principe général retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration à la parcelle. Dans ce secteur central assez dense, l'application de ce principe doit tendre à limiter tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics. Les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

c. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

d. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

Chapitre III – Dispositions applicables à la zone A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, réservée à l'activité agricole et à l'élevage.

La zone comprend un **sous-secteur Aa** strictement protégé pour des raisons paysagères et de qualité de vue pour les habitants.

RISQUES

La zone A est concernée par :

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa fort). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque sismicité de niveau 2 (aléa modéré). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- Le risque d'inondation de cave par remontée de nappe. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.
- Un périmètre de protection des captages éloigné. A l'intérieur de ce périmètre, les activités, installations et dépôts de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux peuvent être réglementés afin de garantir la pérennité de la ressource.

OUTILS REGLEMENTAIRES

La zone A comprend :

- Un **chemin piétonnier et itinéraire de randonnée à préserver** au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme,
- Des **linéaires végétalisés**, des **espaces boisés** ainsi que des **prairies** à protéger et préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

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

Pour les chemins et itinéraires de randonnées à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et itinéraires de randonnées répertoriés sur le plan de zonage. Les chemins doivent être conservés ou recréés sur ces tracés (le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).
Pour les linéaires végétalisés et fossés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recape de la végétation des rives. L'abattage ou arrachage des linéaires végétalisés ne pourra être autorisé que sous réserve d'une replantation équivalente.
Pour les espaces boisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés identifiés au plan de zonage ne pourront être autorisés dans les cas de figure suivants : si la santé des arbres le nécessite, nécessité de réaliser un accès (sous réserve de l'impossibilité de le réaliser ailleurs). En sus, tout arbre abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.
Pour les prairies à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme	Les prairies ne pourront pas être ni détruites ni retournées afin de préserver leurs fonctions hydrauliques.

I. Usage des sols et destination des constructions

1. *Destinations et sous-destinations*

Destinations	Sous-destinations	Zone A	Sous-secteur Aa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions	Non autorisé
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions	Non autorisé
	Restauration	L.311-1 code rural	
	Commerce de gros	Non autorisé	
	Activités de services où s’effectue l’accueil d’une clientèle	Autorisé sous conditions	
	Hébergement hôtelier et touristique	L.311-1 code rural	
	Cinéma	Non autorisé	
Equipements d’intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations	Autorisé sous conditions	
	Etablissement d’enseignement, de santé et d’action sociale	Non autorisé	
	Salle d’art et de spectacle		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Non autorisé	Non autorisé
	Entrepôt		
	Bureaux		
	Centre de congrès et d’exposition		

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

a. Occupations et utilisations des sols interdites

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

En Zone A :

- 1) Toutes les constructions ou installations en dehors de celles liées à l'activité agricole ou aux services publics ou d'intérêts collectifs et de celles autorisées dans l'article b.
- 2) Les caves et sous-sols, dans les zones concernées par le risque inondation par remontée de nappe.

En zone Aa :

- 1) Toutes les constructions,
- 2) Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent sur mat.

b. Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

Sont admis :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, sous réserve de correspondre aux sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessus (page 44), de prendre en compte les interdictions énoncées à l'article précédent et de prendre en compte les conditions énoncées ci-après.

Sont également admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont admis sous conditions, en zone A :

- 1) La création et l'extension de bâtiments et installations liés aux activités de caractère agricole ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés dans le respect de l'article L.311-1 du code rural, dans la mesure où elles :
 - Ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux,
 - Ne compromettent pas le caractère de la zone,
 - Sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.
- 2) Les constructions à usage d'habitation réalisées dans le cadre de l'activité agricole et implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face.
- 3) Les bâtiments annexes et extensions liés à une habitation existante ou à une exploitation existante, au moment de l'approbation du PLU.
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol réalisés dans un but d'intérêt public, pour des usages liés à l'irrigation ou liés à l'entretien et au curage des étangs et rivières de la vallée de

la Sensée ainsi que ceux indispensable sa la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

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

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Cet article n'est pas réglementé.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

a. Emprise au sol

L'emprise au sol des extensions des habitations ne peut excéder 50m².

L'emprise au sol des annexes des habitations ne peut excéder 30m².

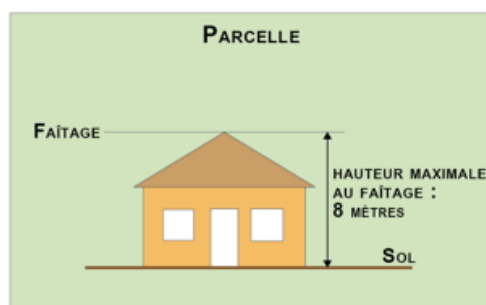
b. Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont mentionnées dans le tableau ci-dessous :

Zone A	Sous-secteur Aa
La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau habitable au-dessus du rez-de-chaussée, dont un seul niveau de combles aménagés (soit rez-de-chaussée + un seul niveau de combles aménageables). La hauteur de la construction ne pourra dépasser 8 m au faîtage*. Aucune limite de hauteur n'est fixée pour les autres destinations de constructions.	Non réglementé

* La hauteur est mesurée au faîtage à partir du sol naturel avant aménagement, hors ouvrages extérieurs et de faibles emprises tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, gardes corps, etc.

FAÎTAGE DES HABITATIONS



c. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.
- 2) En cas de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- 3) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à toutes les voies. L'implantation se fera en retrait de 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies. Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Règles d'implantation :

Zone A	Sous-secteur Aa
La façade sur voie (de desserte) de la construction peut être implantée, soit : - Avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ; - Avec un recul de 15 mètres le long des routes départementales.	Non réglementé

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

- 1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extension, la construction sera édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- 3) L'implantation des nouvelles constructions devra faire preuve d'une distance suffisante par rapport aux limites séparatives permettant l'entretien des clôtures.

Règles d'implantation :

Zone A	Sous-secteur Aa
Le retrait devra être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment. Le retrait ne pourra jamais être inférieur à 4 mètres.	Non réglementé

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

a. Aspect extérieur des constructions

Principe général :

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

L'architecture des bâtiments et le choix des aspects seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront être en harmonie avec le bâti traditionnel existant.

Une attention particulière doit être apportée à la couleur des matériaux retenue. Elle doit assurer une parfaite intégration paysagère du projet.

Les bâtiments annexes et ajouts doivent former un tout avec les constructions principales et être traités en bois ou avec les mêmes aspects apparents de façade et de couverture.

Dispositions particulières :

Dispositions particulières	Zone A	Sous-secteur Aa
Sont interdits	- Les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées, ...) - Les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres, ...) - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (brique creuses, parpaings, ...) - Les enduits de toutes natures, à l'exception des façades arrières.	Non réglementé
Volumétrie	Non réglementé	
Toitures	Les toitures doivent être à deux pans avec une pente comprise entre 40° et 60°. Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.	Non réglementé
Aspect extérieur des constructions	Les constructions et installations autorisées ne doivent porter atteinte ni par leur volume, ni par leur aspect 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 matériaux utilisés doivent respecter les modèles locaux, notamment pour les logements de fonction : - Aspect de la brique dans la gamme des rouges - Aspect des tuiles dans la gamme des rouges* (module privilégié : environ 12 unités au m²). Pour les menuiseries, l'aluminium, le bois et le PVC sont autorisés. Pour les menuiseries, l'aluminium, le bois et le PVC sont autorisés.	Non réglementé
Ouverture en façade	La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades doivent être respectées. En cas de restauration : - La proportion des baies d'origine doit être préservée en façade avant. - En façade arrière, la transformation de porte en fenêtre ou l'inverse est autorisé. - L'alignement entre les ouvertures de toit et de façade doit être respectée. - La taille des ouvertures de toit de type châssis de toit ou petites lucarnes doit être sensiblement plus petite que les ouvertures en façade.	Non réglementé

b. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, seront d'essence locale (cf. liste des essences locales jointe en annexe du présent règlement).

Toute construction doit faire l'objet d'un programme de plantations portant sur :

- Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires extérieures de stockage, décharges et autres installations. Ils doivent être masquées par des écrans de verdure à adapter à la volumétrie et à la forme des éléments à intégrer.

4. Stationnement

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

	Zone A	Sous-secteur Aa
Habitation	<u>Dans le cas de nouvelle construction d'habitation</u> : il est exigé 2 places de stationnement par logement minimum (garage compris).	Non réglementé
Construction autre qu'habitation	Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées : - Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et services. - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.	

III. Equipements et réseaux

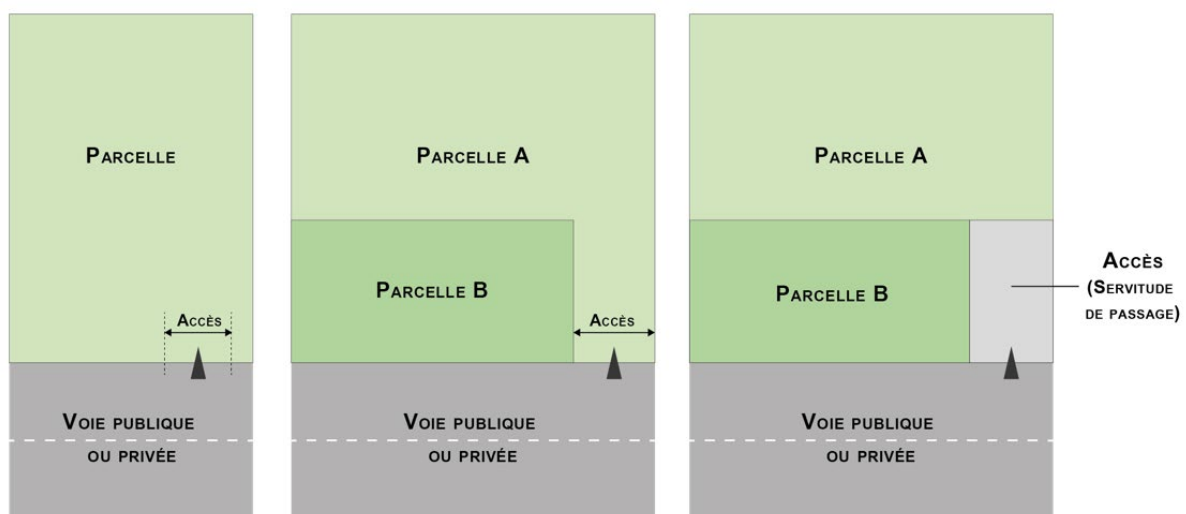
1. *Desserte par les voies publiques ou privées*

a. Accès

Définition :

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

Accès



Configuration :

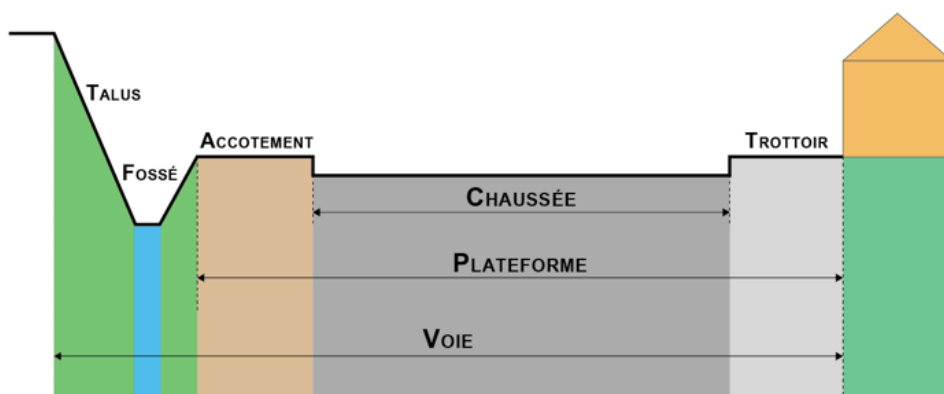
- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante (cf b. Voirie), établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimums de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, enlèvement des ordures ménagères, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.
- 3) L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.
- 4) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé doit être au moins de 4,5 mètres.

b. Voirie

Définition :

Sont appelés voirie toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...). Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
- Desservir plusieurs constructions d'habitation.
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.



Configuration :

- 1) La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- 2) Aucune nouvelle voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.
- 3) Aucune nouvelle voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4,5 mètres.
- 4) Les dimensions de la voirie peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

2. Desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

Toute opération qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

b. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction. En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, la réalisation d'un assainissement individuel est autorisée.

Eaux résiduaires des activités :

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Le principe général retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration à la parcelle. Dans ce secteur central assez dense, l'application de ce principe doit tendre à limiter tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics. Les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

Effluents agricoles :

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

c. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

d. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

Chapitre III – Dispositions applicables à la zone N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des sites et des espaces naturels sensibles ou de qualité.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- **Sous-secteur Ns** : site de l'ancienne carrière.
- **Sous-secteur Nm** : secteurs du marais de la Bruyère et du marais de l'Orée du Bois.

RISQUES

La zone N est concernée par :

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa fort). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque sismicité de niveau 2 (aléa modéré). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- Le risque d'inondation de cave par remontée de nappe ainsi que des zones inondées constatées. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Le risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

OUTILS REGLEMENTAIRES

La zone N comprend **un chemin piétonnier et itinéraire de randonnée, des linéaires végétalisés, un fossé et des espaces boisés et prairies à préserver** au titre de l'article L.151-38 et L.151-23 du code de l'Urbanisme.

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

Pour les chemins et itinéraires de randonnées à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins et itinéraires de randonnées répertoriés sur le plan de zonage. Les chemins doivent être conservés ou recréés sur ces tracés (le tracé peut être bousculé mais la continuité doit être garantie).
Pour les linéaires végétalisés et fossé à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	La continuité des linéaires végétalisés et du fossé devra être conservée et confortée. L'entretien régulier est obligatoire. L'abattage ou arrachage des linéaires végétalisés ne pourra être autorisé que sous réserve d'une replantation équivalente.
Pour les espaces boisés à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés identifiés au plan de zonage ne pourront être autorisés dans les cas de figure suivants : si la santé des arbres le nécessite, nécessité de réaliser un accès (sous réserve de l'impossibilité de le réaliser ailleurs). En sus, tout arbre abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.
Pour les prairies à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme	Les prairies ne pourront pas être ni détruites ni retournées afin de préserver leurs fonctions hydrauliques.

I. Usage des sols et destination des constructions

1. *Destinations et sous-destinations*

Destinations	Sous-destinations	Zone N	Sous-secteur NS	Sous-secteur Nm
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Hébergement			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations	Non autorisé	Autorisé sous conditions	Non autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacle			
	Equipements sportifs	Non autorisé	Autorisé sous condition	Autorisé sous conditions
	Autres équipements recevant du public	Non autorisé	Autorisé sous conditions	Non autorisé
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Non autorisé	Autorisé sous conditions	Non autorisé
	Entrepôt			
	Bureaux			
	Centre de congrès et d'exposition			

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

a. Occupations et utilisations des sols interdites

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

Sont interdites toutes les constructions ou installations non liées à la préservation des sols agricoles et forestiers, ou à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les caves et sous-sols sont également interdites dans les zones concernées par le risque inondation par remontée de nappe.

Au sein du secteur Nm, sont interdits : les dépôts, les aires de stockages extérieures, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ou toute autre installation similaire.

b. Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

Sont admis :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, sous réserve de correspondre aux sous-destinations énoncées dans le tableau ci-dessus (page 57), de prendre en compte les interdictions énoncées à l'article précédent et de prendre en compte les conditions énoncées ci-après.

Sont également admis les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sous-secteur Ns :

Est également autorisé, l'implantation d'une ferme photovoltaïque ainsi que l'ensemble des équipements et installations nécessaires au bon fonctionnement du site.

L'activité extractive est également autorisée.

Sont admis sous conditions :

En zone Ns :

- 1) La création d'équipements publics ou recevant du public sous réserve qu'ils soient liés au tourisme, y compris les bâtiments d'accueil,
- 2) La reconstruction après sinistre dès lors que la surface totale de plancher hors-œuvre de l'habitation n'excède pas 100 m² et/ou 20% de la surface de la parcelle. La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert.
- 3) Les exhaussements et affouillements, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

- 4) Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sont autorisées sous réserve d'être liées à l'implantation de la ferme photovoltaïque ou d'être nécessaire au bon fonctionnement du site.

En zone Nm :

- 1) Les aires de stationnement.
- 2) Les exhaussements et affouillements, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

3. *Mixité fonctionnelle et sociale*

Cet article n'est pas réglementé.

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

a. *Emprise au sol*

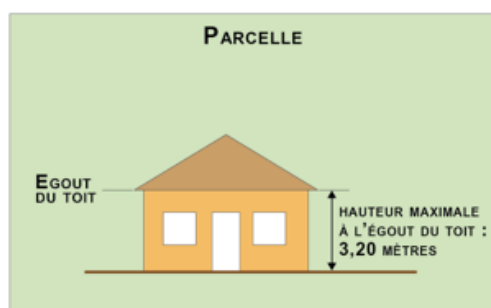
Zone N	Sous-secteur Ns	Sous-secteur Nm
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de la parcelle.	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de l'emprise totale du secteur.	Non réglementé.

b. *Hauteur maximale des constructions*

Les hauteurs maximales des constructions sont mentionnées dans le tableau ci-dessous :

Zone N	Sous-secteur Ns	Sous-secteur Nm
Aucune limite de hauteur n'est fixée pour les autres types de constructions.	La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 4m.	Non réglementé.

EGOÛT DU TOIT DES EXTENSIONS



c. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Généralités :

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée.
- 2) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- 3) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à toutes les voies. L'implantation se fera en retrait de 10 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies. Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans le cadre d'une reconstruction à l'identique.

Règles d'implantation :

Zone N	Sous-secteur Ns	Sous-secteur Nm
La façade sur voie (de desserte) de la construction peut être implantée : - Avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ; - Avec un recul de 15 mètres le long des routes départementales.	Non réglementé	Non réglementé.

d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités :

- 1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions ci-dessous s'appliquent à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extension, la construction sera édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.
- 3) L'implantation des nouvelles constructions devra faire preuve d'une distance suffisante par rapport aux limites séparatives permettant l'entretien des haies et des clôtures.

Règles d'implantation :

Zone N	Sous-secteur Ns	Sous-secteur Nm
Le retrait devra être au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment. Dans tous les cas, le retrait ne pourra jamais être inférieur à 4 mètres.		Non réglementé.

e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

a. Aspect extérieur des constructions

Principe général :

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

Dispositions particulières :

Zone N	Sous-secteur Ns
L'architecture des bâtiments et le choix des aspects seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement.	

	Sous-secteur Nm
Aspect extérieur des constructions	Sont interdits, sur les clôtures : - Les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées, ...), - Les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres, ...), - L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...) - Les produits de récupération tels que les wagons, autobus, remorques, voitures, abris de chantier ou autres véhicules désaffectés sont également interdits. Sont autorisés, les matériaux respectant les modèles locaux : - Le bois, - La terre cuite, - L'enduit - Les menuiseries en bois, aluminium et PVC
Ouvertures en façade	La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades doivent être respectées.

b. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

Elles peuvent être composées :

- D'une clôture bois,
- D'une haie vive dont la hauteur est comprise entre 1 mètre et 1,4 mètres ;
- D'une haie végétalisée doublée d'un grillage de 1 mètre de haut, implanté à la face intérieure de la haie.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas au sous-secteur Ns :

Pour ce sous-secteur, la hauteur des clôtures est fixée à 2m. L'ensemble des dispositifs de clôture est autorisé.

Au sein des zones inondées constatées, les clôtures pleines sont interdites

c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

3. *Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions*

Zone N	Sous-secteur NS	Sous-secteur Nm
Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, seront d'essence locale (cf. liste des essences locales jointe en annexe du présent règlement).		Les espaces plantés au sol, ou en terrasse, doivent être d'essence locale (cf. liste des essences locales jointe en annexe du présent règlement)

4. *Stationnement*

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

III. Equipements et réseaux

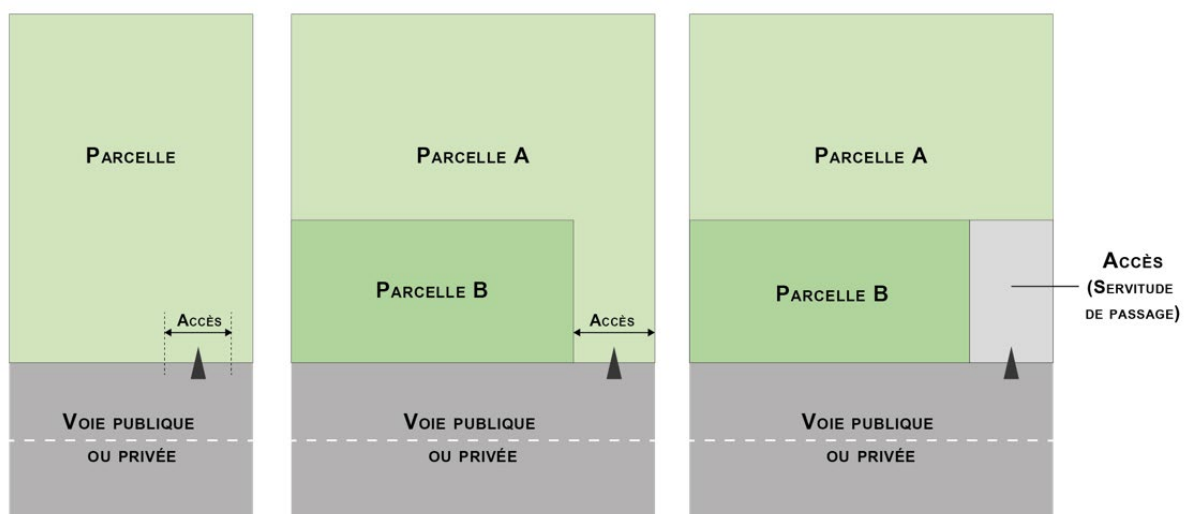
1. *Desserte par les voies publiques ou privées*

a. Accès

Définition :

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

Accès



Configuration :

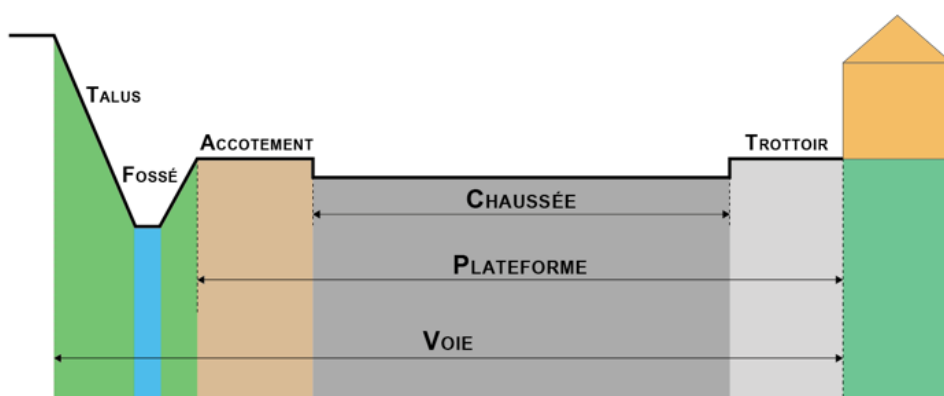
- 1) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante (cf b. Voirie), établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 2) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimums de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, enlèvement des ordures ménagères, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.
- 3) L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou soumise à des prescriptions particulières conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme.

b. Voirie

Définition :

Sont appelés voirie toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...). Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
- Desservir plusieurs constructions d'habitation.
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.



Configuration :

- 1) La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- 2) Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux besoins des équipements d'infrastructure et de superstructure. Ils doivent, en outre, être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.
- 3) Aucune nouvelle voie automobile, susceptible d'être ouverte à la circulation, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres minimum (cf. schéma ci-après).
- 4) Aucune nouvelle voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4,5 mètres.
- 5) Les dimensions de la voirie peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

2. Desserte par les réseaux

a. Alimentation en eau potable

Toute opération qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

b. Assainissement

Alimentation en eau potable :

Lorsque le réseau d'eau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. A défaut, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier, à condition que l'ouvrage, soit autorisé par les autorités compétentes et qu'elle ne porte pas atteinte à la protection de la ressource en eau.

Eaux usées :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

En cas d'absence de réseau d'assainissement collectif, la réalisation d'un assainissement individuel est autorisée.

Effluents agricoles :

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

Eaux pluviales :

Le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration à la parcelle. L'application de ce principe interdit tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics. Les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

c. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction

LEXIQUE

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

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

IV. Destinations et sous-destinations

Les destinations de constructions sont :

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

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

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

Exploitation agricole et forestière
--

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

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

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

Habitation

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

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

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

Commerce et activité de service

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

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

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

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

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

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

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

Équipements d'intérêt collectif et services publics

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

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

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

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

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

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

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

Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire

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

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

sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

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

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

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

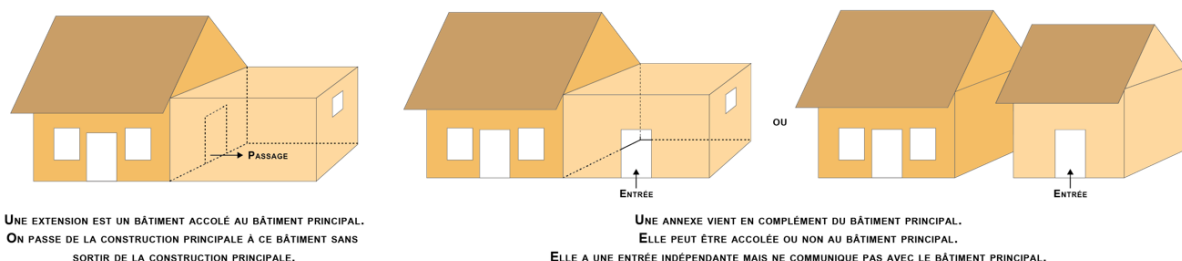
V. Définitions et schémas explicatifs

Annexes et extensions

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

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

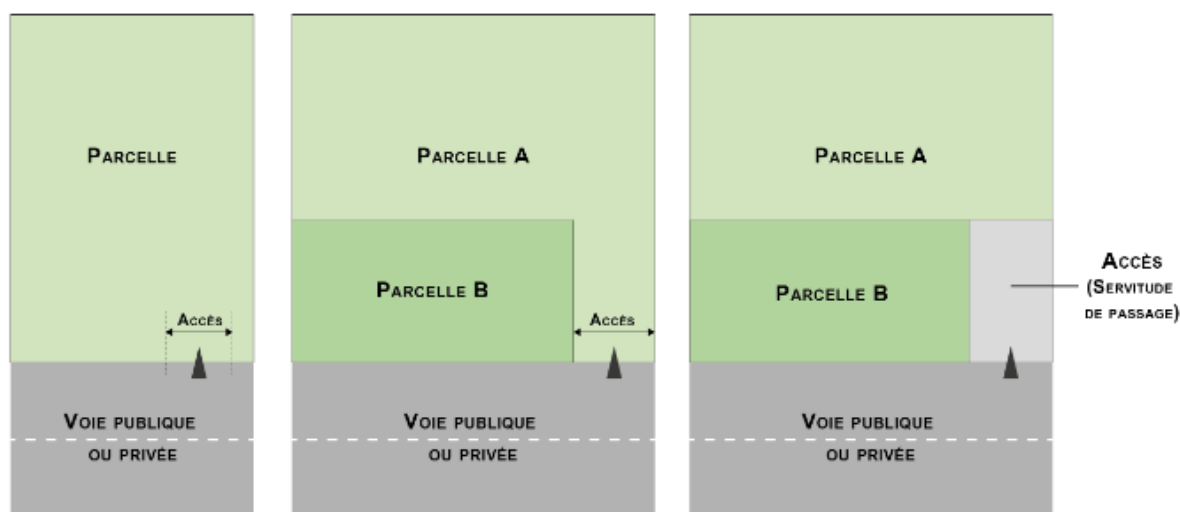
EXTENSION ET ANNEXE



Accès et voirie

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

ACCÈS



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

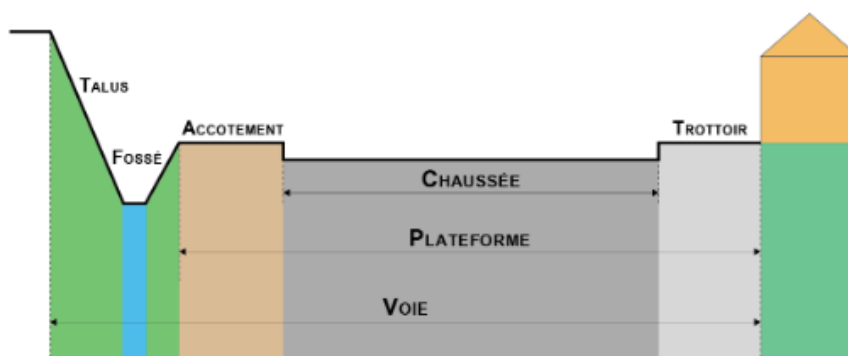
Emprise de la voie : surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

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

Voies : toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...). Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons.
- Desservir plusieurs constructions d'habitation.
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps.

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



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Servitude de reculement : implique l'interdiction :

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

Axe de la chaussée : ligne fictive de symétrie.

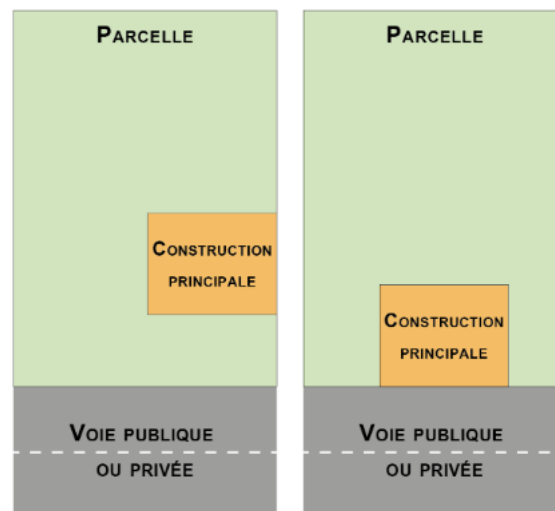
Façade avant d'une construction : façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

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

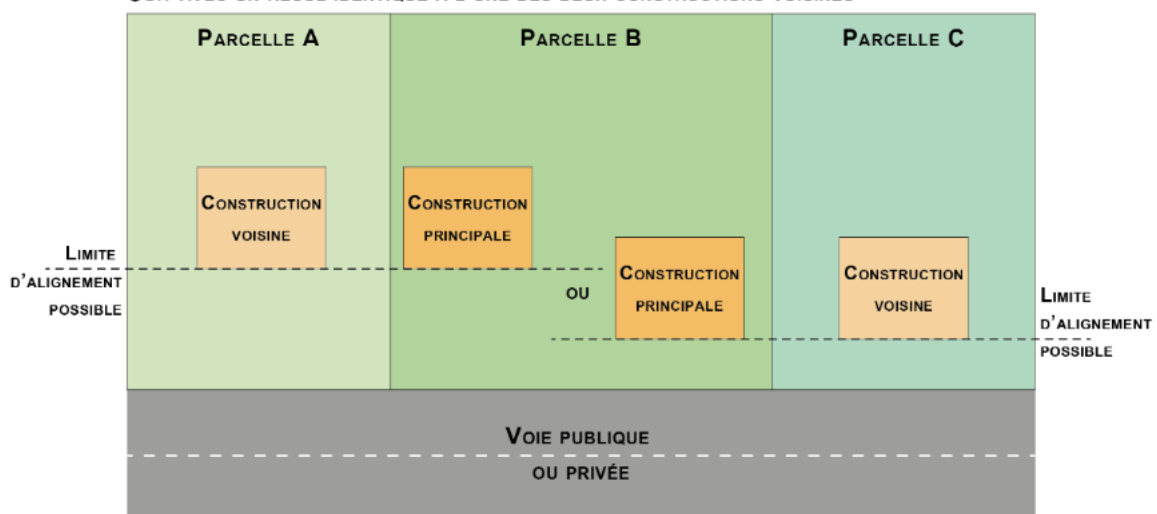
Recul : signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

RÈGLES D'IMPLANTATION

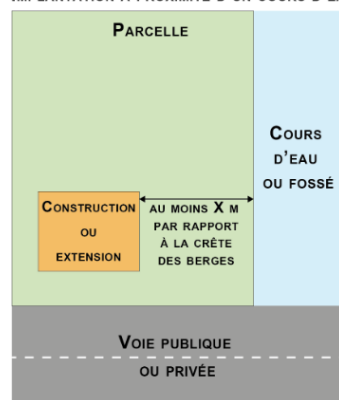
SOIT LA LIMITE D'EMPRISE DE LA VOIE PUBLIQUE OU PRIVÉE



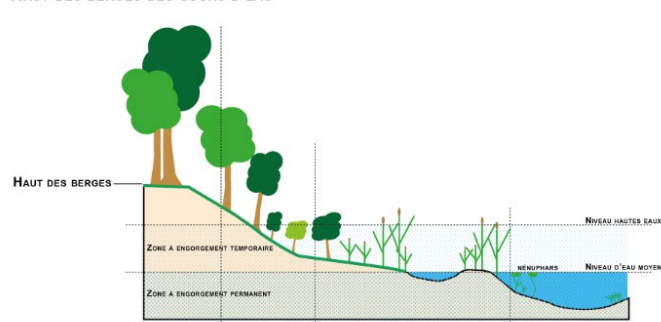
SOIT AVEC UN REcul IDENTIQUE À L'UNE DES DEUX CONSTRUCTIONS VOISINES



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



HAUT DES BERGES DES COURS D'EAU



Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Limite séparative : limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie. La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

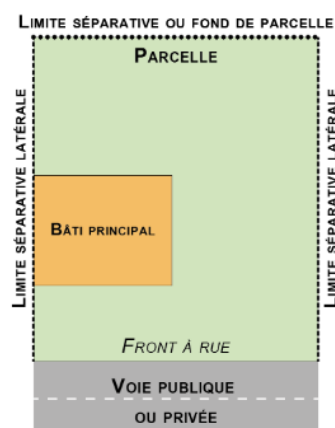
Limite latérale : segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

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

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

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

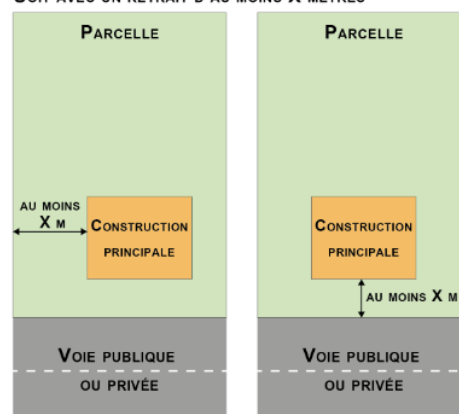
RETRAIT



L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN RETRAIT DE LA LIMITE SÉPARATIVE OFFRE UNE PERMÉABILITÉ VISUELLE VERS LES COEURS D'ÎLOTS

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LES DEUX LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES CRÉE FRONT BÂTI CONTINU

SOIT AVEC UN RETRAIT D'AU MOINS X MÈTRES



Emprise au sol des constructions

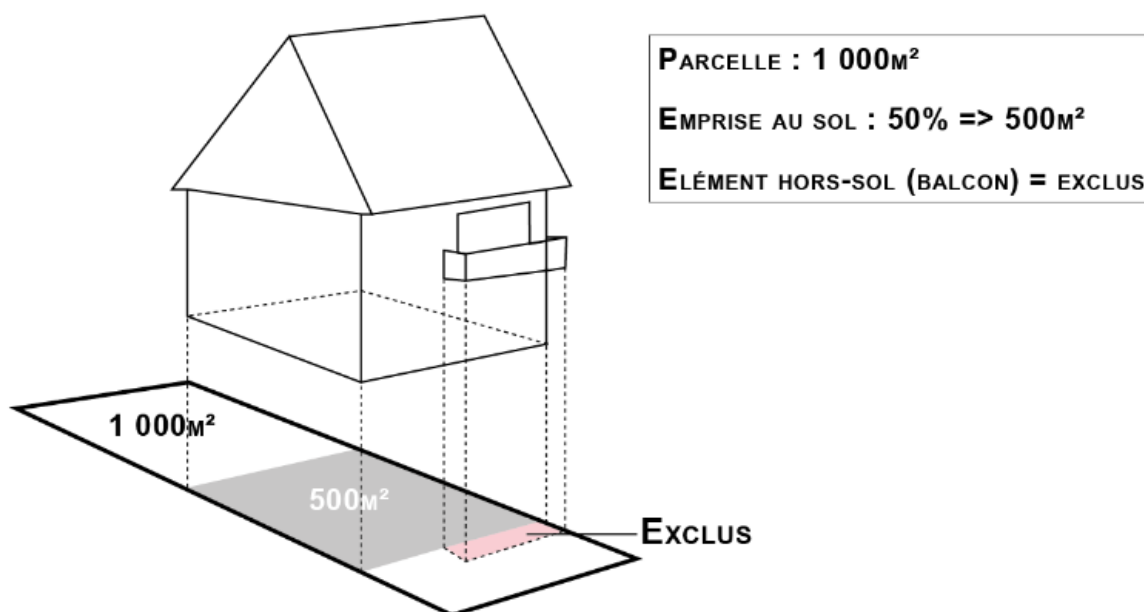
Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

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

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

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

EMPRISE AU SOL



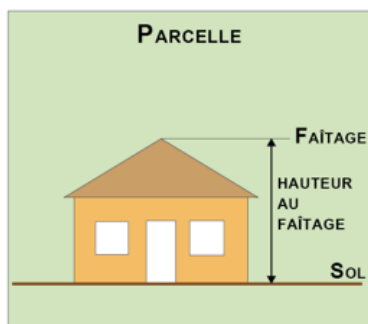
Hauteur maximale des constructions

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

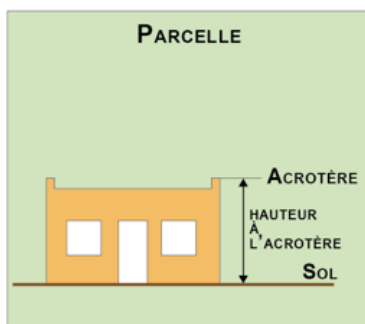
Egout du toit : l'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

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

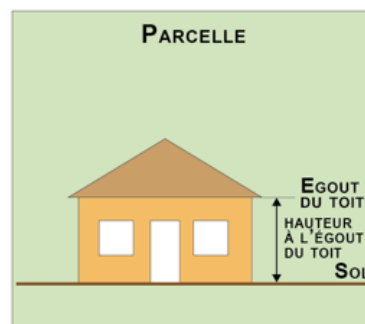
FAÎTAGE



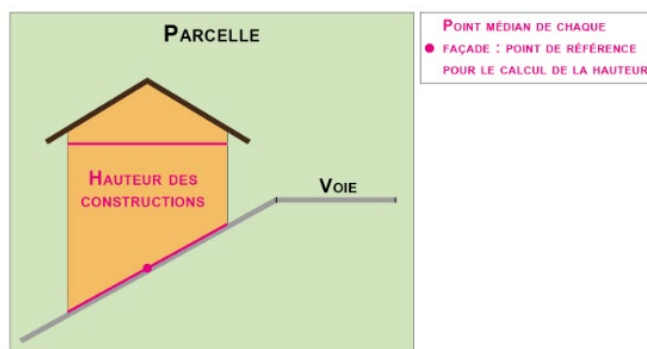
ACROTÈRE



EGOUT DU TOIT



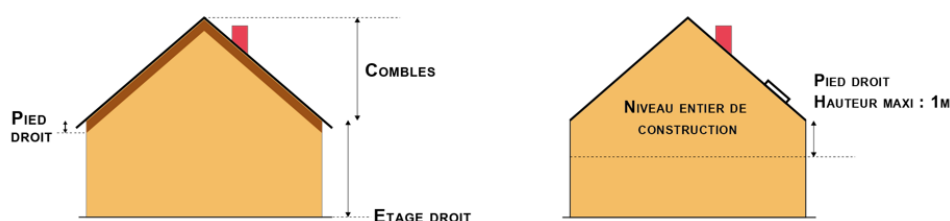
HAUTEUR DU SOL OU DU TERRAIN NATUREL



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

Autrement dit, le comble commence à partir de l'égout du toit.

COMBLE



LE COMBLE EST CONSTITUÉ DE L'ESPACE COMPRIS ENTRE LE PLANCHER HAUT ET LA TOITURE DE LA CONSTRUCTION, À CONDITION QUE LE PIED DROIT NE DÉPASSE PAS 1M (VOIR CROQUIS). SI LE PIED DROIT PRÉSENTE UNE HAUTEUR SUPÉRIEURE À 1M, L'ÉTAGE EST CONSIDÉRÉ COMME UN NIVEAU ENTIER DE CONSTRUCTION.

LISTE DES ESSENCES LOCALES

Arbres :

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

Arbuste et arbrisseaux :

Noisetier
Cornouiller sanguin
Prunellier
Sureau Noir
Viorne obier Aubépine
Eglantier Ronce

Groseillier Lierre

Clématite sauvage (6.)

Sureau à grappes

Sureau à grappes Bourdaine

Viorne mancienne

Viorne orbier



1. Charme (*carpinus betulus*)



2. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



3. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

Haies persistantes :

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

Houx

Buis (*Buxus semperviens*)

If (*Taxus baccata*)

Fusain (*Evonymus europaeus*)

Chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

Haies non persistantes :

Charmille (charme taillé) **(8.)**

Hêtre taillé

Plantes des fossés :

Plantes aquatiques :

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)

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

Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)

Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)

Aloès d'eau (*Stratiotes alcidés*)

Plantes de berge et du bord des eaux :

Hosta lancifolia **(10.)**

Iris sp.

Lysimaque (*Lysimachia punctata*)

Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)

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

Astilbe sp.

Filipendula palmata

Massette (*Typha latifolia*)

Miscanthus sinensis "Zebrinus"

Spartina pectinata

Carex stricta "Bowles Golden"

Juncus sp.



7. Troène



8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hosta lancifolia



11. Sagittaire

Arbres et arbustes du bord des eaux

Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)

Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

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

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

Saule de vanniers (*Salix viminalis*)

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

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

Pour planter une haie

Pensons à la biodiversité !

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

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

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



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Aulne Glutineux