

Département d'Eure-et-Loir, commune de

Bonneval

1^{re} révision du plan local d'urbanisme

Plu approuvé le 26 octobre 2006

1^{re} modification approuvée le 5 juin 2007
2^e modification approuvée le 21 mars 2008
Révision du Plu prescrite le 17 novembre 2008
3^e modification approuvée le 27 août 2009
4^e modification approuvée le 19 septembre 2011
5^e modification approuvée le 25 février 2013

Plu révisé arrêté le 4 juillet 2013
Plu révisé approuvé le 5 juin 2014

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
municipal du 5 juin 2014
approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune de Bonneval

Le maire,
Joël Billard

Règlement

Date :

23 mai 2014

Phase :

Approbation

4.1

Mairie de Bonneval 19, rue Saint-Roch (28800)

Tél. : 02 37 47 21 93/ fax : 02 37 96 26 79 e-mail : mairie@ville-bonneval.eu

Agence Gilson & Associés, Sas, paysage et urbanisme 2, rue des Côtes 28000 Chartres

Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
Article 1 Champ d'application territorial.....	3
Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu.....	3
Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	4
Article 4 Division du territoire en zones.....	4
Article 5 Adaptations mineures de certaines règles.....	5
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua.....	7
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub.....	12
Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc.....	17
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ue.....	21
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux.....	24
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	28
Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AU.....	29
Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1AUx.....	33
Chapitre VII - Règles applicables à la zone 2AU.....	37
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	39
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone A.....	40
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	45
Chapitre IX - Règles applicables à la zone N.....	46
ANNEXE 1 Lexique : définition de termes utilisés dans le règlement.....	53
ANNEXE 2 Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies.....	57

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Bonneval (Eure-et-Loir).

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

Éléments repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme

Les éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés. Leur démolition partielle ou totale sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant aux articles 11.

Les éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme et figurant au document graphique du règlement doivent être préservés. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23, leur défrichage, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées par les articles 13.

Accessibilité des voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.

Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite

- Pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
- Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Lotissements et autres opérations (article R.123-10-1)

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le présent plan local d'urbanisme (article R.123-10-1 du code de l'urbanisme).

Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

Article R. 111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R. 111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-21

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

Article 4 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Ub, Uc, Ue, Ux et Uxa ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones 1AU, 1AUx et 2AU ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et son secteur A* et à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur Ne, Nh, Nx et N* auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 16 articles :

Caractère de la zone

- | | |
|------------|---|
| Article 1 | Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits |
| Article 2 | Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières |
| Article 3 | Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public |
| Article 4 | Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics |
| Article 5 | Superficie minimale des terrains constructibles |
| Article 6 | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques |
| Article 7 | Implantation par rapport aux limites séparatives |
| Article 8 | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété |
| Article 9 | Emprise au sol des constructions |
| Article 10 | Hauteur maximale des constructions |
| Article 11 | Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords |
| Article 12 | Obligations imposées en matière d'aires de stationnement |
| Article 13 | Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations |
| Article 14 | Coefficient d'occupation du sol |
| Article 15 | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales |
| Article 16 | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques |

Article 5 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphonie

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Article Ua 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif devra avoir une superficie minimale permettant la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue). Toutefois, l'implantation en recul d'une distance égale ou supérieure à 2 m est autorisée lorsque la continuité de l'alignement est assurée sur toute la longueur de façade par des constructions ou des clôtures minérales existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent par rapport à l'alignement, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un recul moindre sans être inférieur à 1 m.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées sur une au moins des limites séparatives ; en cas de retrait celui-ci sera d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un retrait moindre sans être inférieur à 1 m.

Article Ua 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 m mesurés à l'égout du toit. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Constructions nouvelles, réhabilitation, annexes et extensions de constructions existantes

Couverture : la construction principale présentera au moins deux pentes d'une valeur égale ou supérieure à 40° comptés à partir de l'horizontale ; pour les annexes et les extensions y compris les vérandas et les abris de jardin, d'autres pentes –y compris une seule pente ou une toiture terrasse– pourront être acceptées sous réserve de cohérence architecturale. Les toitures terrasses pourront également être acceptées pour des jonctions de bâtiments.

Les matériaux de couverture seront :

- la tuile de couleur brunie ou flammée à pureau plat posée au minimum à 22 unités au m²,
- le zinc patiné,
- l'ardoise,
- la toiture végétalisée.

Ces exigences ne concernent ni les vérandas, ni les verrières, ni les panneaux solaires ou photovoltaïques pour lesquels verres et matériaux similaires sont admis.

Ouvertures en toiture : les seules ouvertures autorisées sont les lucarnes, les œils-de-bœuf, les outeaux et les châssis de toit, ces derniers à pose encastrée, de proportion plus haute que large ; les ouvertures seront disposées en partie basse de la toiture.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,

- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Couleurs des façades : l'enduit ou le bardage sera d'un ton neutre réalisant une moyenne des teintes des enduits existant dans l'environnement proche ; sont interdits les tons provocateurs de même que le blanc et les couleurs très claires.

Ouvertures en façades : sont interdits les coffres de volets roulants visibles de l'extérieur.

Couverture et parois des abris de jardin d'une surface de plancher inférieure ou égale à 10 m² : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« *shingle* ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée prépeinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m et d'une hauteur maximale de 1,80 m, en brique, pierre de pays (silex, moellons calcaires, roussards...) ou en maçonnerie enduite sauf pour la restauration ou la prolongation de murs existants d'une hauteur supérieure ; la hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de reconstruction d'un mur ou de prolongement d'un mur existant ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en brique, en pierre de pays (silex, moellons calcaires, roussards...) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ;
- les grillages, treillages et lisses d'une hauteur maximale de 1,50 m doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,50 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées maintenues à 1,50 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 1 place par logement.

Constructions à destination, commerciale, artisanale ou de bureau

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m².

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à usage de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Article Ua 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

Éléments végétaux (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Article Ua 14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 2.

Article Ua 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article Ua 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine relativement ancienne.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

Article Ub 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. les constructions à destination industrielle
2. les constructions, installations et aménagements à destination agricole
3. les parcs d'attractions
4. les installations photovoltaïques au sol d'une puissance supérieur à 3 kWc et d'une hauteur supérieure à 1,8 m.
5. Dans les parties de la zone soumises à des risques d'**inondation**, est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ; le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 20 cm au-dessus de la cote de crue fixée par les cartes d'aléas du futur Ppri.
6. **Dans les zones concernées par les périmètres de protection des silos**

Secteur Z1

L'aménagement ou l'extension de constructions existantes et les constructions nouvelles à l'exception de celles mentionnées à l'article 2. La construction d'infrastructures de transport à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Secteur Z3

L'aménagement ou l'extension de constructions existantes et les constructions nouvelles à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article Ub 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination d'artisanat, bureaux, commerces si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les constructions à destination d'entrepôts si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités s'ils sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m² et d'être non visibles de l'espace public.
- À l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au document graphique par des hachures, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Dans les zones concernées par les périmètres de protection des silos

Secteur Z1

Les extensions d'installations industrielles sous réserve d'être des installations existantes en lien avec l'activité à l'origine des risques et sous réserve de ne pas augmenter la population de ces zones ; la construction d'infrastructure de transport à condition que ces infrastructures soient des voies de desserte.

Secteur Z3 : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes et les constructions nouvelles sous réserve de réduire par le renforcement des vitrages leur vulnérabilité aux effets de surpression.

Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphonie

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Article Ub 5 Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimum des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 2 m. De plus, la construction principale doit être entièrement contenue dans une bande de 25 m comptée à partir de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent par rapport à l'alignement, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un recul moindre sans être inférieur à 1 m.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 6 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

Les annexes d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 4 m pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un retrait moindre sans être inférieur à 1 m.

Article Ub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 m mesurés à l'égout du toit. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m et d'une hauteur maximale de 1,80 m, en brique, pierre de pays (silex, moellons calcaires, roussards...) ou en maçonnerie enduite sauf pour la restauration ou la prolongation de murs existants d'une hauteur supérieure ; la hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de reconstruction d'un mur ou de prolongement d'un mur existant ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en brique, en pierre de pays (silex, moellons calcaires, roussards...) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ;
- les grillages, treillages et lisses d'une hauteur maximale de 1,50 m doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,50 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées maintenues à 1,50 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Article Ub 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement y compris l'éventuel garage. De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Constructions à destination commerciale, artisanale ou de bureau

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m².

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à usage de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Article Ub 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi est déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

Éléments végétaux (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Article Ub 14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1,2.

Article Ub 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable.

Article Ub 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Uc

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine récente.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

Article Uc 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à destination industrielle,
2. les constructions à destination d'entrepôts,
3. les constructions, installations et aménagements à destination agricole,
4. les parcs d'attractions
5. les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités,
6. les installations photovoltaïques au sol d'une puissance supérieure à 3 kWc et d'une hauteur supérieure à 1,8 m.

Article Uc 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination d'artisanat, bureaux, commerces si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
- les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les abris de jardin sont autorisés sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m² et d'être non visibles de l'espace public.
- À l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au document graphique par des hachures, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Article Uc 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Uc 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphonie

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Article Uc 5 Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimum des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

Article Uc 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 2 m. De plus, la construction principale doit être entièrement contenue dans une bande de 25 m comptée à partir de l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent par rapport à l'alignement, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un recul moindre sans être inférieur à 1 m.

Article Uc 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 6 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

Les annexes d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 4 m pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un retrait moindre sans être inférieur à 1 m.

Article Uc 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uc 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Uc 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 m mesurés à l'égout du toit. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article Uc 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m et d'une hauteur maximale de 1,80 m, en brique, pierre de pays (silex, moellons calcaires, roussards...) ou en maçonnerie enduite sauf pour la restauration ou la prolongation de murs existants d'une hauteur supérieure ; la hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de reconstruction d'un mur ou de prolongement d'un mur existant ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en brique, en pierre de pays (silex, moellons calcaires, roussards...) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ;
- les grillages, treillages et lisses d'une hauteur maximale de 1,50 m doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,50 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées maintenues à 1,50 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Article Uc 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement y compris l'éventuel garage. De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Constructions à destination, commerciale, artisanale ou de bureau

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m².

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à usage de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Article Uc 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi est déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

Éléments végétaux (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Article Uc 14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6.

Article Uc 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Article Uc 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ue

Il s'agit d'une zone consacrée aux équipements collectifs.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

Article Ue 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. les constructions à destination industrielle
2. Les constructions à destination d'artisanat, bureaux, commerces
3. les constructions à destination d'entrepôts
4. les constructions, installations et aménagements à destination agricole
5. l'ouverture et l'exploitation de carrière
6. les dépôts de véhicules d'une contenance égale ou supérieure à 10 unités
7. les installations photovoltaïques **au sol** d'une puissance supérieure à 3 kWc et d'une hauteur supérieure à 1,8 m.
8. Dans les parties de la zone soumises à des risques d'**inondation**, est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ; le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 20 cm au-dessus de la cote de crue fixée par les cartes d'aléas du futur Ppri.

Article Ue 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination d'habitation si elles sont directement nécessaires au gardiennage et à l'entretien des lieux,
- les constructions à destination d'hôtels sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère
- le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie), l'aménagement de terrains de camping et l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère

Article Ue 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Ue 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphonie

Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Article Ue 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Ue 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ue 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m et d'une hauteur maximale de 1,80 m, en brique, pierre de pays (silex, moellons calcaires, roussards...) ou en maçonnerie enduite sauf pour la restauration ou la prolongation de murs existants d'une hauteur supérieure ; la hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de reconstruction d'un mur ou de prolongement d'un mur existant ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en brique, en pierre de pays (silex, moellons calcaires, roussards...) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ;
- les grillages, treillages et lisses d'une hauteur maximale de 1,80 m doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,80 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées maintenues à 1,80 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Article Ue 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article Ue 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi est déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Éléments végétaux (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) **identifiés au titre de la loi paysage** (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Article Ue 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article Ue 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement et des accès sera réalisée en matériau perméable.

Article Ue 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Ux

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques au sens large.

Le secteur **Uxa** est dévolu aux activités commerciales.

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

Article Ux 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

1. Les constructions à destination d'habitation
2. les changements de destination de bâtiments d'activité en vue de l'habitation
3. les constructions, installations et aménagements à destination agricole
4. le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
5. l'aménagement de terrains de camping
6. l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes
7. l'ouverture de carrière
8. les parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public
9. les installations photovoltaïques au sol d'une puissance supérieure à 3kWc et d'une hauteur supérieure à 1,8 m ;

Dans le secteur Uxa sont en plus interdites :

10. les constructions à destination industrielle.

Dans la **zone non ædificandi** figurant au document graphique, toute occupation ou utilisation du sol est interdite.

Dans les zones concernées par les périmètres de protection des silos

Secteur Z1

L'aménagement ou l'extension de constructions existantes et les constructions nouvelles à l'exception de celles mentionnées à l'article 2. La construction d'infrastructures de transport à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Secteur Z2

L'aménagement ou l'extension de constructions existantes et les constructions nouvelles à l'exception de celles mentionnées à l'article 2. La construction ou l'extension de voies de communication dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour susceptibles de favoriser une augmentation de trafic, les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains voyageurs par jour.

Secteur Z3

L'aménagement ou l'extension de constructions existantes et les constructions nouvelles à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article Ux 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation existantes sous réserve d'être compatible avec l'activité de la zone.
- À l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au document graphique par des hachures, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Dans les zones concernées par les périmètres de protection des silos

Secteur Z1 : les extensions d'installations industrielles sous réserve d'être des installations existantes en lien avec l'activité à l'origine des risques et sous réserve de ne pas augmenter la

population de ces zones ; la construction d'infrastructure de transport à condition que ces infrastructures soient des voies de desserte.

Secteur Z2 : les extensions d'installations industrielles sous réserve d'être des installations existantes en lien avec l'activité à l'origine des risques et sous réserve de ne pas augmenter la population de ces zones.

Secteur Z3 : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes et les constructions nouvelles sous réserve de réduire par le renforcement des vitrages leur vulnérabilité aux effets de surpression.

Article Ux 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Ux 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphonie

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Article Ux 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ux 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la route nationale 10, la Rd 27 et les voies internes de la zone d'activités de la Louveterie :

les constructions doivent être implantées en recul selon la règle d'implantation figurant au document graphique (zone d'activités de la Louveterie).

En l'absence de règle graphique, les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 10 m.

Par rapport aux autres voies :

les constructions doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) soit en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Ux 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions à destination industrielle, artisanale ou commerciale doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

Les constructions à destination autres doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Article Ux 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ux 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article Ux 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article Ux 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles, d'une hauteur maximale de 2,20 m, en brique, pierre de pays (silex, moellons calcaires, roussards...) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées l'ensemble ne dépassant pas à 2,20 m de hauteur ;
- les haies taillées maintenues à 2,20 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Article Ux 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

- constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination commerciale : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination industrielle : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination artisanale : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher ;
- salle de réunions, de spectacles, discothèque : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article Ux 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

Éléments végétaux (ex. : bois, bosquets, parcs, arbres...) identifiés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi est déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Article Ux 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article Ux 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement et des accès sera réalisée en matériau perméable.

Article Ux 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre V - Règles applicables au secteur 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

Article 1AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AU2.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons.
- Dans les parties de la zone concernées par les remontées de nappe dont le tracé figure au rapport de présentation, le pétitionnaire doit s'assurer que ce phénomène ne génèrera pas de risque pour la construction projetée.

Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines et que l'opération soit étudiée sur la totalité du périmètre délimité au document graphique,
 - et que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré ;
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce et d'artisanat à condition :
 - qu'elles soient compatibles avec l'habitat en termes de nuisances et d'aspect extérieur,
 - et qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement d'ensemble mentionnée ci-dessus.
- Les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux.
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les caravanes peuvent être entreposées en vue de leur prochaine utilisation, uniquement dans des bâtiments ou remises situées sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les abris de jardin sous réserve de présenter une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m² et d'être non visibles de l'espace public.
- À l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au document graphique par des hachures, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article 1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphonie

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Article 1AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 1AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 2 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 6 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

Les annexes d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 4 m pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Article 1AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne dépassera pas 10 m mesurés à l'égout du toit.

Article 1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables : du présent article les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère et d'une composition architecturale.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m et d'une hauteur maximale de 1,80 m, en brique, pierre de pays (silex, moellons calcaires, roussards...) ou en maçonnerie enduite sauf pour la restauration ou la prolongation de murs existants d'une hauteur supérieure ; la hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de reconstruction d'un mur ou de prolongement d'un mur existant ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,50 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en brique, en pierre de pays (silex, moellons calcaires, roussards...) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ;
- les grillages, treillages et lisses d'une hauteur maximale de 1,50 m doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,50 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées maintenues à 1,50 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Article 1AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation

Il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non couvertes par logement. De plus, toute opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, permis de construire groupé...) devra

prévoir au moins autant de places de stationnement sur le futur espace collectif qu'il y aura de logements ; ces places ne pourront être affectées à une construction.

Constructions à destination commerciale, artisanale ou de bureau

Une superficie au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement. Article non réglementé pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 100 m².

Vélos

1% minimum de la surface de plancher des immeubles d'habitation collective et des locaux à usage de bureau ou d'activité devra être affecté au stationnement des vélos dans des locaux fermés et facilement accessibles, ce local à vélos devant en tous les cas présenter une superficie minimale égale ou supérieure à 5 m².

Article 1AU 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi est déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Espaces non imperméabilisés :

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

Article 1AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,6.

Article 1AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable.

Article 1AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Chapitre VI - Règles applicables au secteur 1AUx

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'activités économiques.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

Article 1AUx 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article 1 AUx2.
- Dans les parties de la zone recouvertes par la trame « plantations à réaliser » figurant au document graphique, toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des accès et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des voies pour cycles et piétons.

Article 1AUx 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination d'industrie, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts à condition qu'elles réservent les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines et que l'opération soit compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur considéré.
- Les constructions et installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.
- À l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au document graphique par des hachures, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Article 1AUx 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article 1AUx 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphonie

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Article 1AUx 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 1AUx 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la Rd 27 :

les constructions doivent être implantées en recul selon la règle d'implantation figurant au document graphique (zone d'activités de la Louveterie).

En l'absence de règle graphique, les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance au moins égale à 10 m.

Par rapport aux autres voies :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Article 1AUx 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions à destination industrielle, artisanale ou commerciale doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m.

Les constructions à destination de bureaux doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 2 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Article 1AUx 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 1AUx 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

Article 1AUx 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article 1AUx 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles, d'une hauteur maximale de 2,20 m, en brique, pierre de pays (silex, moellons calcaires, roussards...) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées l'ensemble ne dépassant pas à 2,20 m de hauteur ;
- les haies taillées maintenues à 2,20 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Article 1AUx 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

- constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination commerciale : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination industrielle : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination artisanale : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher ;
- salle de réunions, de spectacles, discothèque : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article 1AUx 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi est déconseillé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Article 1AUx 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article 1AUx 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement et des accès sera réalisée en matériau perméable.

Article 1AUx 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Chapitre VII - Règles applicables à la zone 2AU

Cette zone à urbaniser 2AU et son secteur 2AUx sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à la suite d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

Le secteur 2AUx est destiné aux activités économiques.

La zone 2AU située au nord-est de la ville est concernée par le risque de remontée de nappe.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

Article 2AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article 2AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux.

Article 2AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

Article 2AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article non réglementé.

Article 2AU 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 2AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Article 2AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 2 m.

Article 2AU 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 2AU 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU 10 Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article 2AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article 2AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article 2AU 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Article non réglementé.

Article 2AU 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article 2AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article 2AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone A

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. « La zone A d'activités agricoles comporte le secteur **Ae** éolien, le secteur **Ah** de hameau et le secteur **A*** de bâti non agricole en zone agricole » *extrait du rapport de présentation.*

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

Définition du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale : il s'agit de constructions – souvent d'anciennes constructions à destination agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates, une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale et architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme ayant une valeur patrimoniale et architecturale des constructions industrialisées comme des hangars métalliques ou en bois même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

- Dans les parties de la zone soumises à des risques d'**inondation**, est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ; le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 20 cm au-dessus de la cote de crue fixée par les cartes d'aléas du futur Ppri.

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

1. Les bâtiments, les travaux, installations et aménagements destinés à l'activité agricole – et aux activités dans le prolongement de l'acte de production – sous réserve de concerner une exploitation agricole équivalant au moins à la surface minimum d'installation (Smi).
2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
3. Les constructions à destination d'habitation sous réserve :
 - d'être directement nécessaires à l'activité agricole,
 - et de constituer le logement de fonction d'une exploitation agricole contenant au moins deux fois la surface minimum d'installation (Smi).
4. Les affouillements et exhaussements du sol liés ou nécessaires pour les constructions ou installations autorisées dans la zone (projets routiers d'intérêt général, ouvrages hydrauliques...).
5. À l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au document graphique par des hachures, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Sont **en plus admis** dans le secteur **Ae** :

6. Les constructions, travaux, installations et aménagements directement liés à l'exploitation de l'énergie éolienne.

Sont **en plus admis** dans le secteur **Ah** :

- 7 - Les constructions nouvelles à destination d'habitat si elles sont compatibles avec l'activité agricole ;
- 8 - les constructions à destination d'artisanat et de bureaux si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur et avec l'activité agricole.

En secteur A*, ne sont autorisés que :

- 1 - les annexes et extensions des constructions existantes à valeur patrimoniale et architecturale définie ci-dessus sous réserve que l'emprise au sol totale, réalisée en un ou plusieurs fois, ne dépasse pas :
 - 120 m² si S est inférieure à 100 m²,
 - 1,2 S si S est supérieure à 100 m²,
 - « S » étant l'emprise au sol totale (en m²) existant avant toute extension ;
- 2 - le changement de destination à condition :
 - de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini ci-dessus,
 - et d'être à destination d'habitat, de bureaux ou d'hébergement hôtelier,
 - et de respecter les distances réglementaires vis-à-vis de bâtiments occupés par une activité agricole ;
- 3 – les ouvrages techniques nécessaires s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphonie

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Article A 5 Superficie minimale des terrains constructibles

Pour être constructible, tout terrain non raccordé au réseau d'assainissement collectif devra avoir une superficie minimale permettant la réalisation d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Article A 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la route nationale 10 :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 25 m par rapport à l'alignement de la voie (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Par rapport aux routes départementales :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 15 m par rapport à l'alignement de la voie (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Par rapport aux autres voies (voies communales, chemins ruraux...) :

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement de la voie (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ; cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs qui pourront être implantés à l'alignement ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 3 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent par rapport à l'alignement, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un recul moindre sans être inférieur à 1 m.

Secteur Ah : la construction principale doit être entièrement contenue dans une bande de 25 m comptée à partir de l'alignement.

Article A 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en limite séparative quand le terrain ne jouxte pas un terrain classé en zone urbaine ou à urbaniser et doivent être dans les autres cas implantées en retrait par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m.

Les ouvrages techniques nécessaires aux réseaux peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent par rapport aux limites séparatives dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un recul moindre sans être inférieur à 1 m.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article A 9 Emprise au sol des constructions

Secteur A* : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de la superficie du terrain.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

Secteur A* : la hauteur des constructions ne dépassera pas 6 m mesurés à l'égout du toit. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les constructions, façades et couvertures, seront de teinte sombre et mate, exception faite pour les silos métalliques ; le bois est recommandé.

Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Clôtures

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les grillages, treillages et lisses d'une hauteur maximale de 1,50 m doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,50 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées maintenues à 1,50 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Article A 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article A 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis*)

leylandi), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

Article A 14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article A 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Article A 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre IX - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue du paysage. Une partie de la zone est concernée par le **risque inondation** (ainsi que cela figure aux annexes du Plu).

Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone. Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité, les éléments repérés (7° de l'article L. 123-1-5)...

Le **secteur Ne** est voué aux équipements collectifs.

Le **secteur Nh** correspond aux hameaux constitués, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels des constructions neuves pourront être acceptées.

Le **secteur Nx** correspond aux activités économiques existantes.

Le **secteur N*** correspond au bâti existant.

Définition du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale : il s'agit de constructions – souvent d'anciennes constructions à destination agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates, une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale et architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme ayant une valeur patrimoniale et architecturale des constructions industrialisées comme des hangars métalliques ou en bois même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

Article N 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article N 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont seuls admis dans la **zone N** :

- 1 - Le changement de destination sous réserve de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini ci-dessus.
- 2 - les abris pour animaux s'ils sont nécessaires à l'activité agricole ;
- 3 - les constructions et installations si elles sont nécessaires à l'exploitation forestière ;
- 4 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 5 - les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général et aux ouvrages hydrauliques.
- 6 - Dans les parties de la zone soumises à des **risques d'inondation**, est interdite toute occupation et utilisation du sol susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière sensible les champs d'inondation ; le premier niveau de plancher de toutes constructions autorisées sera placé à au moins 20 cm au-dessus de la cote de crue fixée par les cartes d'aléas du futur Ppri.
- 7 - À l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au document graphique par des hachures, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique

contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Dans les zones concernées par les périmètres de protection des silos

Secteur Z1

Les extensions d'installations industrielles sous réserve d'être des installations existantes en lien avec l'activité à l'origine des risques et sous réserve de ne pas augmenter la population de ces zones ; la construction d'infrastructure de transport à condition que ces infrastructures soient des voies de desserte.

Secteur Z2 : les extensions d'installations industrielles sous réserve d'être des installations existantes en lien avec l'activité à l'origine des risques et sous réserve de ne pas augmenter la population de ces zones.

Secteur Z3 : l'aménagement ou l'extension de constructions existantes et les constructions nouvelles sous réserve de réduire par le renforcement des vitrages leur vulnérabilité aux effets de surpression.

Sont **en plus admis** dans le secteur **Nh** :

8 - Les constructions nouvelles à destination d'habitat ;

9 - les constructions à destination d'artisanat et de bureaux si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

Sont **seuls admis** dans le **secteur N*** :

1 - Le changement de destination sous réserve de concerner du bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale défini ci-dessus.

2 - Les annexes (non accolées) et extensions (accolées) des constructions existantes à condition que l'emprise au sol totale, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas :

- 120 m² si S est inférieure ou égale à 100 m²,

- 1,2 S si S est supérieure à 100 m²,

« S » étant l'emprise au sol totale (en m²) existant avant toute extension ;

- l'extension peut s'opérer à l'intérieur de bâtiments existants lorsque ceux-ci sont à valeur patrimoniale et architecturale définie ci-dessus.

3 - les aménagements en habitation des dépendances attenantes aux constructions à destination d'habitation si leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

4 - les abris pour animaux à usage non agricole à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 35 m², à raison d'une seule construction pour 4 000 m² et sous réserve qu'ils ne soient fermés que sur trois côtés.

5 - les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques

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

Sont **seuls admis** dans le **secteur Ne** :

1 - Les équipements légers nécessaires pour la création ou l'extension d'équipements sportifs, de jardins, de loisirs ou de tourisme dès lors qu'ils sont ouverts au public ;

2 - les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public ;

3 - les aires de stationnement ouvertes au public si au moins la moitié de leur superficie est traitée en matériau perméable ;

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

5 - les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement d'ouvrages hydrauliques.

Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Toute voie d'accès devra présenter une largeur libre d'au moins 3,5 m.

Voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphonie

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués ; le propriétaire devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain tels que bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables... En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété sont à la charge du constructeur cela quelle que soit la superficie du terrain.

Article N 5 Superficie minimale des terrains constructibles

La superficie minimum des terrains non desservis par le réseau de collecte des eaux usées doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur.

Article N 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute la zone N et secteur Nx :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 5 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent par rapport à l'alignement, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un recul moindre sans être inférieur à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Secteurs N* et Nh :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 3 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent par rapport à l'alignement, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un recul moindre sans être inférieur à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Secteur Ne :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent par rapport à l'alignement, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un recul moindre sans être inférieur à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 1 m.

Article N 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Toute la zone N, secteurs N* et Ne :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un retrait moindre sans être inférieur à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limites ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Secteur Nh :

Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 2 m. De plus, toute nouvelle construction ou toute construction existante comportant de nouvelles baies doit s'écarter des limites séparatives d'une distance minimale de 8 m si le côté intéressé comporte des baies en façade ou en toiture autres qu'une porte d'entrée ou des châssis à verre translucide.

Les annexes d'une hauteur hors tout de 4 m pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée avec un retrait moindre sans être inférieur à 1 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol des constructions

Toute la zone N et secteur Ne :

l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la superficie du terrain.

Secteur N* :

l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20 % de la superficie du terrain ;
l'emprise au sol totale devra être inférieure à 200 m².

Secteurs Nh, Nx :

l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Secteurs N*, Ne et Nh : la hauteur des constructions ne dépassera pas 5 m mesurés à l'égout du toit.

Secteur Nx : la hauteur des constructions ne dépassera pas 10 m mesurés à l'égout du toit, à l'exception des éléments techniques de superstructure comme élévateurs ou cheminées.

En cas de constructions existantes :

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article N 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Zone N, secteurs N*, Ne et Nh

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage.

Éléments bâtis repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Toute intervention sur ce bâti doit préserver -voire restituer- les caractéristiques de l'architecture du bâtiment concerné : volumétrie générale, composition de façade, ordonnancement et proportion des ouvertures, lucarnes, cheminées, respect des finitions, respect de l'aspect et des teintes des matériaux originels (enduits lisses sans relief sensible et coloration naturelle par des sables locaux, tuiles de petit format de tons nuancés...), conservation des décors et des modénatures s'il en existe.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m et d'une hauteur maximale de 1,80 m, en brique, pierre de pays (silex, moellons calcaires, roussards...) ou en maçonnerie enduite sauf pour la restauration ou la prolongation de murs existants d'une hauteur supérieure ; la hauteur maximum pourra être dépassée dans le cas de reconstruction d'un mur ou de prolongement d'un mur existant ;
- les murs bahuts d'une hauteur maximale de 1 m surmontés ou non d'une grille ou d'un barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 m de hauteur maximum. Ces murets seront réalisés en brique, en pierre de pays (silex, moellons calcaires, roussards...) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ;
- les grillages, treillages et lisses d'une hauteur maximale de 1,50 m doublés ou non de haies végétales taillées maintenues à 1,50 m de hauteur maximum ;
- les haies taillées maintenues à 1,50 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Secteur Nx :

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de

dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures (en ce compris les portails et portillons) sont soumises à déclaration préalable.

Le long des voies ouvertes à la circulation (rue, voie piétonne, espace vert...), les seules clôtures autorisées sont :

- les murs et piles, d'une hauteur maximale de 2,20 m, en brique, pierre de pays (silex, moellons calcaires, roussards...) ou en maçonnerie enduite (d'une épaisseur au moins égale à 0,15 m) ;
- les grillages, treillages et lisses doublés ou non de haies végétales taillées l'ensemble ne dépassant pas à 2,20 m de hauteur ;
- les haies taillées maintenues à 2,20 m de hauteur maximum et composées d'essences locales décrites à l'article 13.

Article N 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Secteurs Ne et Nx :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Dimension minimale des places : longueur 5 m ; largeur 2,5 m ; dégagement 5 m.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

- constructions à destination de bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination commerciale : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination industrielle : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination artisanale : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- constructions à destination d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 400 m² de surface de plancher ;
- salle de réunions, de spectacles, discothèque : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Secteur Nh :

- constructions à destination d'habitation : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places par logement ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : article non réglementé.

Article N 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Haies le long des voies ouvertes à la circulation

Seules les essences indigènes sont autorisées : le charme (*Carpinus betulus*), le houx (*Ilex aquifolium*), l'aubépine (*Crataegus oxyacantha*), l'if (*Taxus baccata*), le buis (*Buxus sempervirens*), le lierre (*Hedera helix*), le troène (*Ligustrum vulgare*), le cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), etc. ; les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux-cyprès (*Chamaecyparis*), les « Leylandi » (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*) et les peupliers d'Italie (*Populus nigra 'Italica'*).

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L. 130-6 du code de l'urbanisme.

Éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage (article L. 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme) **figurant au document graphique**

Leur abattage et leur arrachage, partiel ou total, pourront être interdits ou subordonnés à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Espaces non imperméabilisés :

Secteurs N, Ne, N* et Nx :

50 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

Secteur Nh :

30 % au moins de la superficie du terrain doivent être réalisés en espaces verts plantés ou engazonnés en pleine terre.

Article N14 Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les trois-quarts de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

ANNEXE 1

Lexique : définition de termes utilisés dans le règlement

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du lexique

Article 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Article 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Construction

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Annexe

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non affectée à l'habitation ou à une activité, comme par exemple garages, abris de jardin, remises à bois... ; être une construction non contiguë à une construction principale.

Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accolée** à cette dernière.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise du sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Façade

Selon le *Petit Larousse*, ce terme désigne le côté d'un bâtiment où se trouve la porte d'entrée. On peut aussi considérer que ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

Patrimoine

Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présente un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique. (Définition du *code du patrimoine, article L.1*)

Bâti existant à valeur patrimoniale et architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuiles, en ardoises, en chaume... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates, une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du bâti à valeur patrimoniale et architecturale. Au contraire ne sont pas considérées comme ayant une valeur patrimoniale et architecturale des constructions industrialisées comme des hangars métalliques ou en bois même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

Le **terrain** correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme retenu dans les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

L'**unité foncière** ou îlot de propriété recouvre exactement la même notion que le terrain. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble

Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.

Opération d'ensemble

Ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.

Permis groupé :

Le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. (d'après *Les outils juridiques de l'aménagement*, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial).

Articles 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Les emprises publiques correspondent à tous

les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Alignement

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu'ils existent.

Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Retrait : c'est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Baies et jours :

une baie principale est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur une pièce principale, comme un salon, un séjour, un bureau, une chambre, une cuisine de surface habitable supérieure à 12 mètres carrés, et apportant à cette pièce une vue vers l'extérieur.

Une baie secondaire est une ouverture, pratiquée dans un mur ou un toit, donnant sur un espace secondaire, comme une salle de bains, une buanderie, un vestibule, un escalier, un couloir, une cuisine de surface inférieure à 12 mètres carrés, et apportant à cet espace une vue vers l'extérieur.

Un jour est une baie principale ou secondaire, n'apportant aucune vue vers l'extérieur, ou dont le point bas est supérieur à 2,50 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée, et à 1,90 mètre au-dessus du plancher d'un étage supérieur.

Une baie principale dispose d'une hauteur d'allège (espace plein sous la fenêtre) fixée à 1,20 mètre au maximum, d'une largeur de vue de 3,60 mètres au moins, et d'une profondeur de vue de 3,60 mètres au moins.

Article 9 Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

Le coefficient d'emprise au sol (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

Article 10 Hauteur des constructions

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faitage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

Article 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5,7°

L'article L 123-1-5, 7° du code de l'urbanisme prévoit que les Plu peuvent Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

L'article R421-23 du code de l'urbanisme indique que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Article 14 Coefficient d'occupation du sol

Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation du sol (Cos) exprime le rapport entre la surface de plancher de la construction, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet de déterminer en mètres carrés de surface de plancher la densité des constructions (tous niveaux confondus, et dans la limite de l'emprise au sol et de la hauteur autorisées) par rapport au terrain. Un Cos de 0,40 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet, compte non tenu des autres articles, la construction de 400 mètres carrés de surface de plancher.

La surface de plancher (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme suit : « la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules,
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

ANNEXE 2

Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies

Charme (indigène, feuillage marcescent)	<i>Carpinus betulus</i> , résiste bien à la sécheresse, ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an plante idéale pour former des haies, garde sèches ses feuilles durant l'hiver, prend peu de place dans le jardin,
Troène (indigène suivant les espèces, feuillage persistant)	<i>Ligustrum vulgare</i> , <i>L. californicum</i> , résiste bien au sec, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an, ne coûte pas cher, prend peu de place dans le jardin, sa floraison en juin est parfumée
If (indigène, feuillage persistant)	<i>Taxus baccata</i> , seul conifère <i>rejetant de souche</i> c'est-à-dire qui reperce sur le vieux bois, résiste à tout notamment à la sécheresse et au vent, prend peu de place dans le jardin, n'est jamais envahissant, acheté en jeunes plants de 2 ou 3 ans ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
Buis (indigène, feuillage persistant)	<i>Buxus sempervirens</i> , ce n'est pas le buis à bordure ; plusieurs variétés sont assez vigoureuses (exemple : <i>Buxus sempervirens</i> 'Rotundifolia'), prend peu de place dans le jardin, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
Lierre (indigène, feuillage persistant)	<i>Hedera helix</i> , plante grimpante persistante qui nécessite un support, résiste à tout, nécessite peu d'entretien, existe en nombreuses variétés dont panachées c'est-à-dire aux feuilles colorées en particulier de jaune