



4 – Règlement écrit

Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du :

VERDI
I

Sommaire

TITRE A. MODE D'EMPLOI 1

1. INSCRIPTION DU REGLEMENT DANS LE PLU 2
2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE 3
3. COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES 4
4. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU 5
5. AIDE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE 5

TITRE B. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES, APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES 6

1. PORTEE REGLEMENTAIRE A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS..... 7
 - 1.1 PERIMETRES VISES AUX ARTICLES R.151-52, R-151-53 DU CODE DE L'URBANISME 7
 - 1.2 REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES 7
2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX..... 8
 - 2.1 PERMIS DE DEMOLIR 8
 - 2.2 EDIFICATION DES CLOTURES..... 8
 - 2.3 RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS 8
 - 2.4 TRAVAUX SUR BATI EXISTANT 8
 - 2.5 ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS, REGLES ALTERNATIVES 8
3. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES..... 9
 - 3.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION 9
 - 3.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES 10
 - 3.3 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES 11
 - 3.4 MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE 17
4. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 18
 - 4.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 18
 - 4.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 24
 - 4.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS 31
 - 4.4 STATIONNEMENT 35
5. THEME 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX 37
 - 5.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 37
 - 5.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX 37

TITRE C. REGLEMENT ZONE UAC..... 39

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES.....	40
1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS.....	40
1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	40
2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	41
2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	41
2.1 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	44
2.2 SECTION C : STATIONNEMENT	46
3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	47

TITRE D. REGLEMENT ZONE UA..... 48

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES.....	49
1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS.....	49
1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	49
2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	51
2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	51
2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	54
2.3 SECTION C : STATIONNEMENT	56
3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	57

TITRE E. REGLEMENT ZONE UB..... 58

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES.....	59
1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS.....	59
1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	59
2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	60
2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	60
2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	62
2.3 SECTION C : STATIONNEMENT	64
3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	65

TITRE F. REGLEMENT ZONE UJ..... 66

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES.....	67
--	-----------

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	67
1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	67
2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	68
2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	68
2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	70
2.3 SECTION C : STATIONNEMENT	71

TITRE G. REGLEMENT ZONE UD..... 72

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES.....	73
1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	73
1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	73
2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	74
2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	74
2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	75
2.3 SECTION C : STATIONNEMENT	75
3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	76

TITRE H. REGLEMENT ZONE US..... 77

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES.....	78
1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	78
1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	78
2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	79
2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	79
2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	80
2.3 SECTION C : STATIONNEMENT	80
3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	81

TITRE I. REGLEMENT ZONE 1AU..... 82

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES.....	83
1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	83
1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	83
2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	84

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	84
2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	85
2.3 SECTION C : STATIONNEMENT	87
3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	88

TITRE J. REGLEMENT ZONE A..... 89

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES.....	90
1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS.....	90
1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	91
2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	92
2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	92
2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	95
2.3 SECTION C : STATIONNEMENT	96
3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	97

TITRE K. REGLEMENT ZONE N 98

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES.....	99
1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS.....	99
1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	100
2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	101
2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	101
2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	103
2.3 SECTION C : STATIONNEMENT	104
3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	105

TITRE L. LEXIQUE 106

TITRE M. ANNEXES 116

1. ANNEXE 1 : TABLEAUX DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	117
2. ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES LOCALES.....	118
3. ANNEXE 3: PROTEGER SA MAISON DE LA SECHERESSE - CONSEILS AUX CONSTRUCTEURS DE MAISONS NEUVE.....	124
4. ANNEXE 4 : GUIDE PRATIQUE : CLOTURER SANS DENATURER	125

Titre A. MODE D'EMPLOI

1. INSCRIPTION DU REGLEMENT DANS LE PLU

Le règlement fait partie des 6 principales pièces qui composent le PLU.

- Le rapport de présentation
- Le P.A.D.D
- Le règlement écrit
- Le Plan de zonage
- Les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)
- Les annexes

Il est composé d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire
- établit les dispositions particulières des zones urbaines, des zones d'extension et des zones naturelles et agricoles, fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités sur le plan de zonage

Et de documents graphiques, sur lesquels sont reportés les éléments suivants :

- Les zones définies par le règlement permettant de faire un renvoi aux règles d'urbanisme applicables sur ces dernières
- Les principaux risques et servitudes applicables sur le territoire
- Les éléments paysagers naturels ou bâtis identifiés dans le PLU et ayant des incidences réglementaires

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également aux installations classées pour la protection de l'environnement et aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

Le présent règlement divise le territoire communal en zone urbaine (U), zone à urbaniser (AU) agricole (A) et naturelle (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones. +

Les zones urbaines :

- **La zone UAC.** Cette zone correspond au centre ancien et à la centralité commerciale de Raimbeaucourt.
- **La zone UA.** Cette zone correspond au tissu urbanisé central de Raimbeaucourt, le cœur de ville. Cette zone comprend **Un secteur spécifique UAa** correspondant à un secteur à vocation de commerce et activités de service.
- **La zone UB** correspondant à une zone urbaine à vocation mixte de densité moyenne et aux extensions récentes. Elle comprend un **secteur UBt** pour les services techniques de la ville.

Sont également inscrits des zones urbaines à vocation spécifiques, à savoir :

- **La zone UD** à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics correspondant aux équipements sportifs et de loisirs et au lieu multi-accueil.
- **La zone US** dédiée au Centre Hélène Borel.
- **La zone UJ** correspondant à une zone de fond de jardin à préserver en continuité du tissu urbain existant.

La zone à urbaniser :

- **La zone 1AU** : Zone d'extension de l'urbanisation à vocation mixte.

La zone agricole :

- **La zone Agricole (A)** destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle inclut un secteur spécifique **Ap** : Secteur agricole protégé en raison de sa qualité paysagère.

La zone naturelle :

- **La zone Naturelle (N)** destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Elle inclut un secteur spécifique **Np** correspondant au site Natura 2000

3. COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

THEME I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

- **SECTION 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES**
- **SECTION 2 – USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS**
- **SECTION 3 – USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES**

THEME II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

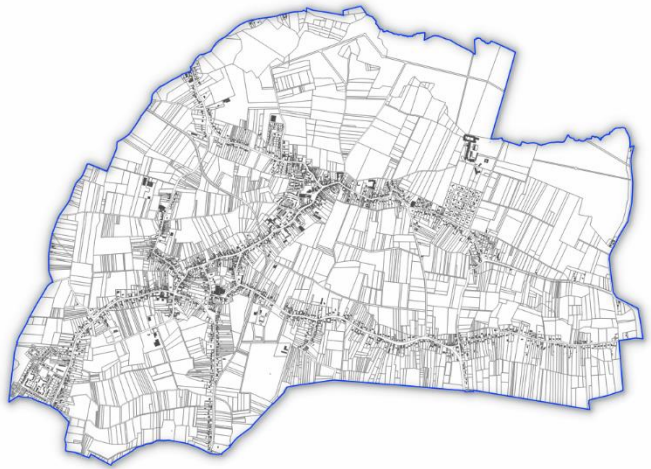
- **SECTION 1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**
 - I – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - II – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - III – Emprise au sol
 - IV – Hauteur
- **SECTION 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**
 - I – Aspect extérieur des constructions principales
 - II – Aspect extérieur des extensions et annexes
- **SECTION 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
- **SECTION 4 – STATIONNEMENT**

THEME III : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

4. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.



Carte illustrative

5. AIDE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les porteurs de projet souhaitant déposer une demande de permis de construire sont invités, préalablement au dépôt de leur demande, à échanger avec le service de l'urbanisme de la ville.

**Titre B. DISPOSITIONS
REGLEMENTAIRES GENERALES,
APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**

1. PORTEE REGLEMENTAIRE A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.

1.1 PERIMETRES VISES AUX ARTICLES R.151-52, R-151-53 DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire du PLU est concerné par un certain nombre de périmètres reportés pour information en annexe, à savoir :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

1.2 REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L. 531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs,
- l'arrêté préfectoral n°2012-96 bis du 20 juin 2012 définissant les zones de présomption de prescriptions d'archéologie préventive. La copie de cet arrêté ainsi que des plans des zones précitées figurent dans les annexes du PLU.

2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

En application des dispositions du chapitre IV au titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre du ou des réseaux et canalisations, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire :

<http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

2.1 PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition d'éléments de patrimoine bâtis remarquables identifiés au PLU est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

2.2 EDIFICATION DES CLOTURES

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire communal est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

Le présent règlement fixe des prescriptions adaptées aux différents zonages.

2.3 RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

L'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU stipule que : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

2.4 TRAVAUX SUR BATI EXISTANT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2.5 ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS, REGLES ALTERNATIVES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme communal par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

3. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

3.1 DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATION

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les dispositions réglementaires applicables par zone désignent l'affectation des sols et la destination des constructions. Ces destinations et sous-destinations sont encadrées par le Code de l'Urbanisme de la manière suivante :

5 destinations et 20 sous-destinations
Exploitation agricole et forestière
<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole
<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière
Habitation
<ul style="list-style-type: none"> • Logement
<ul style="list-style-type: none"> • Hébergement
Commerce et activités de service
<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail
<ul style="list-style-type: none"> • Restauration
<ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros
<ul style="list-style-type: none"> • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
<ul style="list-style-type: none"> • Hébergement hôtelier et touristique
<ul style="list-style-type: none"> • Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics
<ul style="list-style-type: none"> • Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
<ul style="list-style-type: none"> • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
<ul style="list-style-type: none"> • Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
<ul style="list-style-type: none"> • Salles d'art et de spectacles
<ul style="list-style-type: none"> • Equipements sportifs
<ul style="list-style-type: none"> • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
<ul style="list-style-type: none"> • Industrie
<ul style="list-style-type: none"> • Entrepôt
<ul style="list-style-type: none"> • Bureau
<ul style="list-style-type: none"> • Centre de congrès et d'exposition

3.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

3.2.1 Principe général

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU :

- 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.111-5 : « *Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.* ».
- Article R. 111-26 : « *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. 111-27 : « *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* ».

Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L. 111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire des communes couvertes par le PLU :

- Article L. 111-6 : « *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ».

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

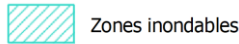
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

3.3 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES

3.3.1 Les risques d'inondation

Le PLU identifie plusieurs zones inondables sur le territoire. La localisation de ces dernières est issue soit de la connaissance communale historique soit de l'étude hydraulique du bassin minier.

Lorsque les terrains sont concernés par un risque inondation identifié à la planche B, les règles suivantes s'appliquent :



En zone urbaine sont interdits :

- Les reconstructions après destruction totale ou partielle d'un bâtiment causée directement ou indirectement par le phénomène d'inondation ;
- Les remblais non nécessaires à la mise hors d'eau des biens autorisés ;
- Les sous-sols et caves ;
- Les activités nouvelles de production, de transformation ou de stockage de produits qui peuvent présenter un risque vis-à-vis de l'eau soit par réaction chimique soit par dispersion.

En zone urbaine sont admis sous conditions :

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol des bâtiments ;
- Les extensions limitées à 10 m² (avec une rehausse de 1 mètre au-dessus du niveau naturel du terrain) ;
- Les aménagements qui contribuent à la réduction de la vulnérabilité vis-à-vis du risque inondation et qui ne sont pas susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente ;
- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, sous réserve de la fourniture d'une étude justifiant des effets induits des travaux sur le phénomène ;
- La reconstruction suite à la destruction totale ou partielle causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation en un volume identique et à condition que l'autorisation intervienne moins de deux ans après le sinistre, qu'elle respecte la destination initiale du bâtiment et que tout niveau habitable ou non soit situé avec une rehausse de 1 mètre au-dessus du niveau naturel du terrain ;
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés, y compris en cas de destruction totale ou partielle par les crues, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux conditions de créer le premier niveau surface de plancher avec une rehausse de 1 mètre au-dessus du niveau naturel du terrain ;
- Les clôtures y compris agricoles à condition qu'elles présentent une perméabilité supérieure à 95% et qu'elles ne fassent pas obstacle au libre écoulement des eaux ;
- les travaux liés aux infrastructures et aux réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution, d'assainissement et d'alimentation en eau potable (électricité, gaz, eau), sous réserve que leur implantation dans une zone moins dangereuse soit rendue impossible ;
- L'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs. Les aménagements sont autorisés sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

En zone Agricole sont interdits :

- Toute nouvelle construction et installation
- Les clôtures pleines.

En zone Agricole sont admis sous conditions :

- Les bâtiments agricoles bénéficiant d'une dérogation dans le cadre d'une mise aux normes ou d'actions de modernisation qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que la construction soit mise en sécurité et que le risque ne soit pas aggravé,
- Les changements de destination augmentant le nombre de logement sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes :

- le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée se situera à 1mètre minimum au-dessus du point le plus bas inondé dans les zones d'aléa faible,
- le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée se situera à 1,50 mètre minimum au-dessus du point le plus bas inondé dans les zones d'aléa moyen.
- Les clôtures ne doivent pas influencer sur le libre écoulement des eaux, ce qui correspond à une transparence hydraulique d'au moins 95%.
- En cas de présence d'un habitat diffus non agricole en zone agricole inondable, les extensions sont limitées à 10m² (avec une rehausse de 1 mètre au-dessus du niveau naturel du terrain).

En zone Naturelle sont interdits :

- Toute nouvelle construction et installation.
- Les clôtures pleines.

En zone Naturelle sont admis sous conditions :

- Les aménagements hydrauliques liés aux travaux de protection contre les inondations.
- Les clôtures ne doivent pas influencer sur le libre écoulement des eaux, ce qui correspond à une transparence hydraulique d'au moins 95%.
- Les ouvrages techniques de petites dimensions et les équipements publics directement liés au fonctionnement ou à la gestion des espaces publics ou ouverts au public.
- Les chemins piétonniers.
- A condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt naturel et écologique des lieux.
- En cas de présence d'un habitat diffus non agricole en zone naturelle inondable, les extensions sont limitées à 10m² (avec une rehausse de 1 mètre au-dessus du niveau naturel du terrain).

3.3.2 Les risques d'inondation par remontée de nappes phréatiques :

Dans les secteurs concernés par des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et aux inondations de cave, les caves et sous-sols enterrés sont interdits pour prévenir des dégâts liés à la remontée d'eau.

Cf. encart au plan de zonage

3.3.3 Les secteurs soumis à un aléa effondrement par cavités souterraines :

La commune n'est pas concernée par ce type d'Aléa.

3.3.4 Les secteurs soumis à un aléa retrait/gonflement des argiles :

Dans les secteurs concernés par l'aléa retrait/gonflement des argiles, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence des risques afin de déterminer les mesures constructives à adapter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Cf. Etat initial de l'environnement et/ou www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles

Pour information, un guide exposant un ensemble de recommandations à appliquer pour protéger une nouvelle construction des désordres qui peuvent être provoqués par la présence de sols argileux ou marneux sensibles au retrait-gonflement est annexé au présent règlement

3.3.5 Le risque sismique :

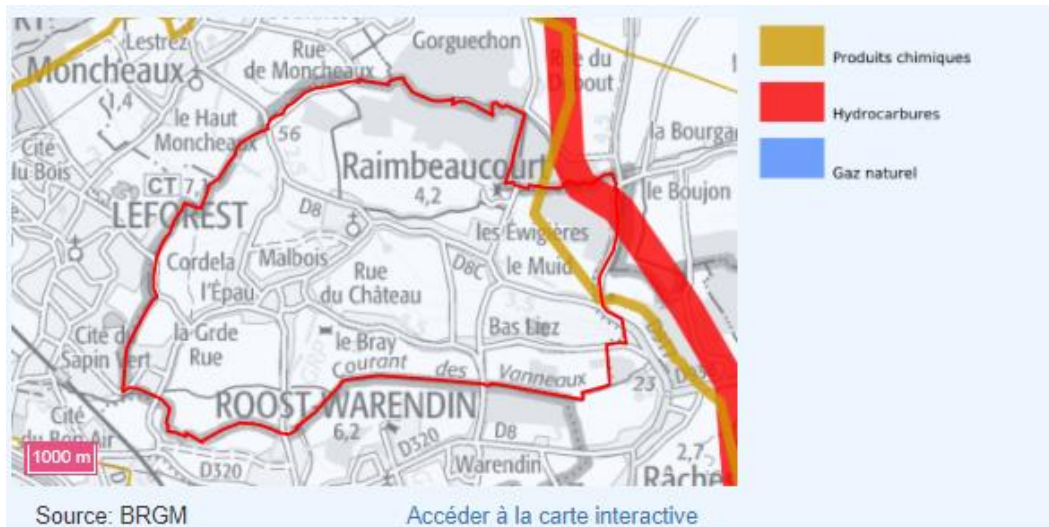
Selon la réglementation parasismique 2010, la commune est comprise dans la zone de sismicité 2, dite faible (arrêté du 22 octobre 2010).

3.3.6 Le risque d'engins de guerre :

Toutes les communes du Nord et du Pas-de-Calais sont concernées par le risque lié aux munitions anciennes de guerre. A noter qu'aucune cartographie précise de ce risque n'est réalisable compte tenu du caractère aléatoire de leur répartition sur le territoire.

3.3.7 Le risque lié au transport des marchandises dangereuses :

La commune est traversée par deux canalisations dangereuses d'hydrocarbures et de produits chimiques, mais restent à l'écart du tissu urbain.



Une canalisation de matière dangereuse achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales, de sites de stockage ou de chargement.

3.3.8 Les règles d'éloignement et de réciprocité en matière d'exploitations agricoles :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignements doit être imposée à ces derniers, à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant une autorisation d'urbanisme, à l'exception des extensions de constructions existantes.

3.3.9 Les règles d'éloignement et de réciprocité en matière d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

Dans les périmètres de protection liés à la présence d'une installation classée sont interdits les constructions nouvelles à usage d'habitation, les établissements recevant du public (hôpitaux, écoles, etc.), les terrains de sport, le stationnement de caravanes, le campement, le caravanage.

Pour rappel, les bâtiments d'élevage et certaines de leurs annexes font l'objet, en fonction notamment de leur nature et de leur taille, de périmètres de protection sanitaire qui sont fixés soit par des arrêtés préfectoraux applicables aux installations classées pour l'environnement (ICPE) soit par le règlement sanitaire départemental (RSD). Ces périmètres impliquent le respect de règles d'éloignement entre ces bâtiments et les habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers.

3.3.10 Secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports

L'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres est annexé au PLU. Il comporte notamment des dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions. Une seule infrastructure bruyante est localisée au sein de la commune, il s'agit de la route nationale (RD 917). Le tronçon de 218 mètres situé à l'est et classé en catégorie 3.

3.3.11 Les secteurs identifiés comme des zones à dominante humide ou zone humide



Zones à dominante humide du SDAGE Artois Picardie



Milieux humides à préserver du SAGE Scarpe Aval

▪ Les zones humides du SAGE Scarpe Aval :

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Scarpe aval, dispose d'un règlement permettant de traduire de manière réglementaire les objectifs de mise en valeur, de protection et de préservation de la ressource et des milieux aquatiques du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD).

Dans les secteurs de zone humide inventoriées par le SAGE, les Installations, Ouvrages, Travaux et Activités (IOTA) soumis à déclarations et autorisations délivrées au titre de la loi sur l'eau ainsi que les ICPE soumises à enregistrement, déclaration et autorisations, ne doivent pas conduire au remblaiement, à l'affouillement, à l'imperméabilisation, à l'exhaussement de sol, aux dépôts de matériaux et/ou à l'assèchement total ou partiel de zones humides des catégories 1 et 2 telles que définies par le SDAGE Artois-Picardie.



Plaine de la Scarpe présumée humide

Au sein de la plaine de la Scarpe présumée humide (cf. Planche B), l'extension, l'aménagement ou la création de plans d'eau soumis à autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L.214-2 du code de l'environnement) sont permises uniquement pour les :

- travaux nécessaires à l'exercice de la compétence de Gestion des Milieux Aquatiques et de la Prévention des Inondations (GEMAPI) et sous réserve du maintien ou de l'amélioration des fonctionnalités du milieu humide impacté (aménagement de frayères, de zones naturelles inondables...);
- travaux visant à restaurer ou améliorer les fonctionnalités des sites (création de petites mares écologiques, arasement de merlons de curage, travaux de lutte contre des espèces exotiques envahissantes...);
- plans d'eau visant une gestion intégrée des eaux pluviales avec tamponnement (aménagement d'espaces verts et tamponnement pour la réduction des îlots de chaleur en milieu urbain, collecte et gestion des eaux pluviales par une mare...);
- bassins de stockage à usage de lutte contre les incendies.

Lorsqu'un porteur souhaite malgré tout réaliser un projet sur ces secteurs, des investigations complémentaires devront être réalisées au préalable afin d'identifier, d'écarter ou de confirmer le caractère humide.

Les exhaussements et affouillements des sols sont autorisés sous réserve qu'ils participent à la préservation de la zone humide.

En cas d'édification de clôtures sur les espaces identifiés au sein de la planche B et en sus des prescriptions réglementaires des dispositions générales et des différents types de zones, ces dernières doivent obligatoirement être à claire-voie sans soubassement béton. Pour les activités nécessitant des clôtures opaques (sous réserve de justifications), ces dernières devront comporter des ouvertures de minimum 10cm x 10cm au moins tous les 2 mètres.

▪ Les zones humides du SDAGE :

Les zones à dominante humides du SDAGE Artois Picardie sont identifiées sur le plan de zonage.

Elles correspondent à des secteurs potentiellement humides. Le PLU doit prévoir les conditions nécessaires pour les préserver. Il est dès lors demandé aux maîtres d'ouvrage la réalisation d'investigation, au titre du Code de l'environnement pour écarter ou confirmer le caractère de zone humide.

Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve de ne pas conduire au remblaiement, à l'affouillement, à l'exhaussement de sol, aux dépôts de matériaux, à l'assèchement et à la mise en eau sauf s'ils revêtent un caractère d'intérêt général comme défini par l'article L211-7 du Code de l'environnement.

Les nouvelles installations, nouveaux ouvrages, travaux ou nouvelles activités, visés à l'article R214-1 du code de l'environnement soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L214-2 du même Code, au titre de l'article L511-

1 du Code de l'environnement sont autorisés, sous réserve de ne pas conduire au remblaiement, à l'affouillement, à l'exhaussement de sol, aux dépôts de matériaux, à l'assèchement et à la mise en eau sauf s'ils revêtent un caractère d'intérêt général comme défini par l'article L211-7 du code de l'environnement.

Toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, qui compromet l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations, mares...) sont interdits, sauf :

- projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique, de préservation et de mise en valeur des paysage, hydraulique ou d'approvisionnement en eau.
- Les aménagements liés à la réalisation de cheminements doux à conditions d'être perméables et qu'ils n'altèrent pas les migrations de l'eau dans les sols ou ne provoquent quelconque imperméabilisation des sols.

Se conjuguent avec les dispositions du PLU, périmètres visés aux articles R151-52, R151-53 du Code de l'Urbanisme.

3.3.12 Entretien de la voie verte

Sur l'ensemble du territoire sont autorisés les aménagements et constructions nécessaires au service public dans le cadre de l'entretien de la Voie Verte, de l'accueil et du service à ses usagers, ainsi que de la préservation et de la gestion des milieux naturels.

3.3.13 **Emplacements réservés**

Emplacements Réservés au titre du L151-41 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

- Toute construction y est interdite.
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ; mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

3.3.14 **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, présentent les intentions d'aménagement pour lesquelles une compatibilité du projet sera nécessaire. Cet outil permettra de garantir la cohérence du projet de ville.

Les OAP correspondent :

- à la zone d'extension de l'urbanisation classée en zone 1AU.
- Au site de densification « Cordela » classé en zone UA
- Au site de densification de la rue Henri Lenne classé en zone UA

3.3.15 **Protection du patrimoine naturel, bâti et paysager**

L'ensemble des zones comprend des éléments de patrimoine à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Tous travaux susceptibles de modifier tout ou partie d'un élément de patrimoine protégé, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire.

Il pourra être fait utilisation de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande, déposée dans le périmètre de co-visibilité d'un élément de patrimoine protégé.

3.3.16 **Les éléments identifiés au titre du L.151-38 du Code de l'Urbanisme**

Chemins à laisser ouverts au publics en vertu de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

Cette disposition permet de préciser le tracé de certaines voies de circulation à conserver à modifier ou à créer. Elle concerne aussi bien les voies routières que les voies piétonnes.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-38 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU) ;

3.3.17 **Droit de préemption urbain**

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption Urbain sont délimités sur les zones Urbaines et à Urbaniser du territoire. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

3.4 MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

3.4.1 Bâtiment pouvant changer de destination

Aucun bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du R 151-35 du Code de l'Urbanisme n'est identifié.

3.4.2 Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Aucun STECAL n'a été défini dans le cadre du PLU.

4. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

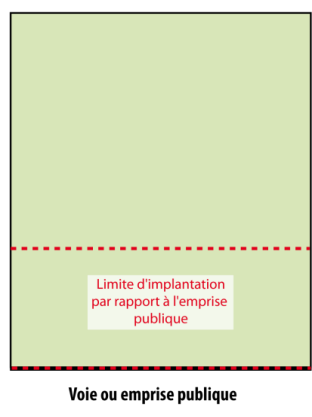
4.1 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1.1 Principe général

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.

4.1.2 Principe de recul par rapport à la voie ou l'emprise publique

A titre uniquement illustratif :



▪ Principe général

Conformément à la servitude relative aux voies ferrées, les constructions doivent respecter un recul de 2 mètres par rapport aux chemins de fer. Cette distance est mesurée soit de l'arête supérieure du déblai, soit de l'arête inférieure du talus de remblai, soit au bord extérieur du fossé du chemin et à défaut d'une ligne tracée à 1,50 mètre à partir des rails extérieurs de la voie de fer.

Conformément à la servitude relative au passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau non domaniaux, les constructions doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport aux cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau.

L'implantation de nouvelles constructions, d'aménagements et installations **en dehors des zones urbaines** doivent respecter les reculs réglementés par le département :

La façade sur rue des constructions doit être édifiée :

- avec un retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 8C et RD8 (PR12+249 au PR14+472) de première catégorie
- avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD8 (PR14+472 au PR17+507) de deuxième catégorie,
- avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la RD 320A de troisième catégorie
- avec un retrait de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD917 et de la RD8C de première catégorie.

Toutefois des reculs autres peuvent être inscrits au plan de zonage pour les constructions principales et extensions :

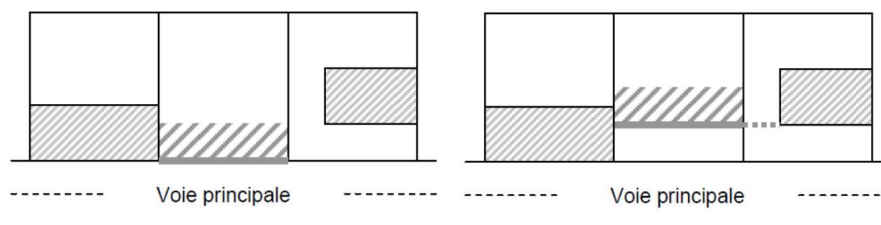
- Des reculs minimaux par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante.
- Des reculs maximaux de par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante.

- **Pour les nouvelles constructions**

L'implantation des constructions devra veiller à conserver la cohérence du bâti environnant.

Dans le cas d'une dent creuse, il est recommandé que la nouvelle construction respecte l'alignement dominant de la rue ou un recul similaire à l'une des constructions voisines. L'objectif est de conserver l'identité de la commune et l'architecture locale. Cependant, d'autres implantations sont tolérées, sous réserves de justifications, pour permettre une meilleure orientation de la construction.

A titre uniquement illustratif :



Pour les terrains enclavés, l'implantation des bâtiments sera étudiée en fonction de l'environnement et du projet architectural ou à créer.

Par ailleurs, des implantations différentes peuvent être autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour le petit patrimoine identifié (oratoires, chapelles), les nouvelles constructions ou installations devront observer un recul de 4 mètres par rapport aux dits éléments.

- **En sus pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Ces derniers peuvent déroger aux règles d'implantation sous réserve d'une intégration paysagère.

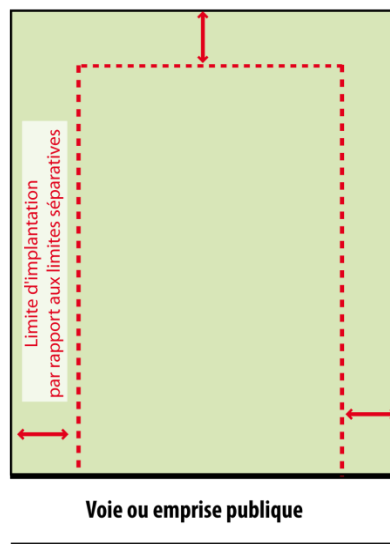
Afin d'éviter les impacts paysagers et environnementaux et lorsque cela est possible, le double front bâti n'est pas autorisé lorsque le terrain concerné se trouve au contact des zones Ap et N.

4.1.3 Principe de recul des constructions, extensions et annexes par rapport aux limites séparatives

- Pour les nouvelles constructions

Rappel : Le principe de recul des constructions, extensions et annexes par rapport aux limites séparatives est réglementé par les dispositions spécifiques aux zones.

A titre uniquement illustratif :



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

- Pour les constructions existantes

Dans le cas d'extensions et d'annexes des constructions existantes, l'implantation en limite séparative est autorisée sur une profondeur maximale de 25 mètres par rapport à l'alignement. En cas de retrait l'implantation pourra respecter le même recul que celui de la construction principale existante.

Toutefois, pour les extensions et annexes des exploitations agricoles et forestières, l'implantation en limite séparative est autorisée sans condition de profondeur maximale.

4.1.4 Principe de distance entre deux bâtiments sur une même propriété

Dans tous les cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 1 mètre ($H/2$, minimum 1 mètre).

4.1.5 Hauteur des nouvelles constructions, extensions ou annexes

Rappel : Le principe de hauteur des constructions, extensions et annexes par rapport aux limites séparatives est réglementé par les dispositions spécifiques aux zones.

▪ Principe général

La hauteur évoquée au sein des dispositions générales et particulières du présent règlement fait référence à la notion de « hauteur absolue », sauf mention contraire stipulée dans les règlements de secteurs. **La hauteur absolue** d'une construction ou installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère (dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique).

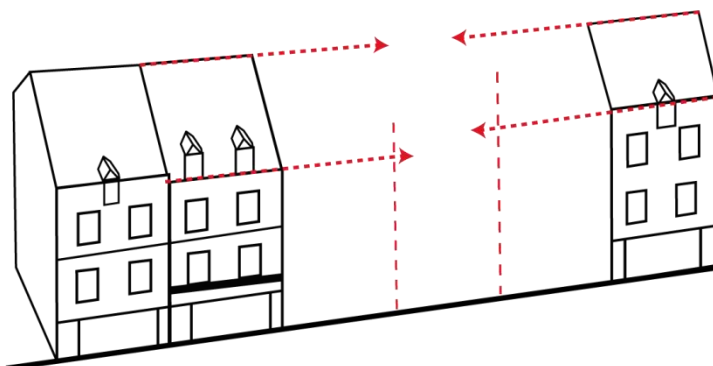
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.
- Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, sur une hauteur maximale de 2,50 mètres. Pour les locaux techniques d'ascenseurs, une hauteur maximale de 3,50 mètres pourra être autorisée, sous réserve de nécessité technique absolue.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements et installations de services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

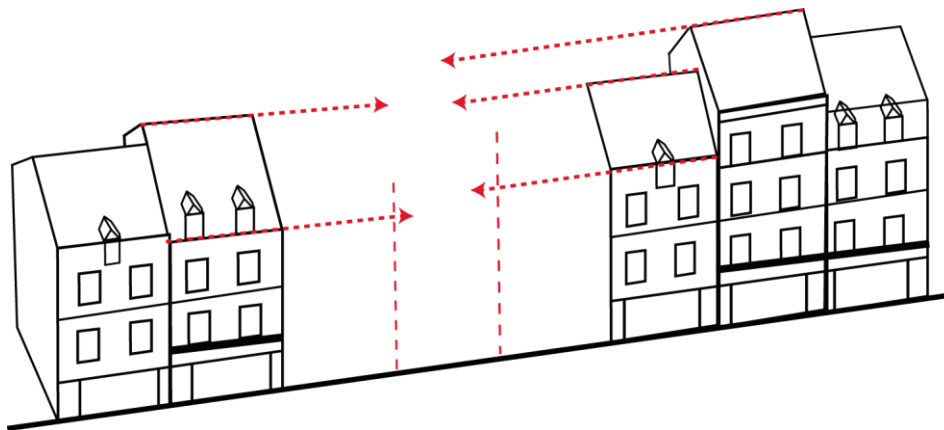
▪ Dispositions particulières

Les hauteurs maximales autorisées pourront être dépassées dans les conditions listées ci-après :

- **Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage homogène**, toute construction nouvelle, extension ou modification du bâti existant doit être réalisée en respectant la continuité de l'égout de toiture et la hauteur au faîtage de ce front bâti (voir schéma ci-dessous).



- **Lorsqu'un front bâti présente une hauteur de façade et une hauteur au faîtage non-homogène**, la hauteur à l'égout des toitures, mesurée à l'alignement sur la voie publique, pourra être égale à celle de l'un des immeubles voisins proches le plus élevé, dans la mesure où cette hauteur ne résulte pas d'une surélévation en contradiction avec l'ordonnancement de la rue (voir schéma ci-dessous).



▪ Extensions et annexes :

Sous réserve de dispositions différentes mentionnées au sein des règlements de secteur, la règle générale est :

Dans la bande des 20 mètres à compter de la voie ou de l'emprise publique :

- La hauteur absolue des extensions et des annexes devra respecter les hauteurs définies dans les dispositions particulières à chaque zone sans être supérieure à la hauteur de la construction principale ;
- Des assouplissements peuvent être admis lorsque la construction principale présente une hauteur supérieure à celles définies dans les dispositions particulières à chaque zone. La hauteur absolue de l'extension et/ou de l'annexe pourra alors être égale ou inférieure à celle de la construction principale.

Au-delà de la bande des 20 mètres à compter de la voie ou de l'emprise publique :

- La hauteur de façade des extensions et des annexes implantées en limites séparatives est limitée à 3,20 mètres.

▪ Pour les constructions existantes

La hauteur au faîtiage des annexes et extensions doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale.

Dans le cadre de la restauration d'une construction existante ou de la reconstruction d'un bâtiment après sinistre, les hauteurs au faîtiage peuvent excéder la hauteur absolue inscrite dans les dispositions par zone, sans pour autant dépasser la hauteur au faîtiage de la construction d'origine (avant restauration ou sinistre) sous réserve de respecter l'architecture traditionnelle.

4.1.6 Orientation des nouvelles constructions

▪ Principe général

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales de matériaux et d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti, etc.).

4.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Rappel : L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses exceptées celles de parement ...) est interdit.

4.2.1 Aspect extérieur des constructions

▪ Principe général pour les nouvelles constructions

Conformément au Code de l'Urbanisme, l'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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.

Les nouvelles constructions doivent :

- limiter les terrassements, pour plutôt s'adapter au terrain naturel,
- composer avec les constructions voisines existantes.

▪ Matériaux :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses) ainsi que tout pastiche à une architecture étrangère à la région est interdit.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables est admis sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Les couleurs vives (autre sur le blanc) pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement sont interdites, même pour les menuiseries. Ils leur seront préférées des teintes plus foncées, choisies pour valoriser l'architecture qu'elles accompagnent.

L'emploi de la brique vernissée ou d'éléments de céramique peut être autorisé mais de manière très ponctuelle dans une maçonnerie, sous réserve de participer à la qualité architecturale locale et dans le respect de l'intérêt patrimonial de la façade.

L'emploi du bois de récupération ou de palettes est interdit.

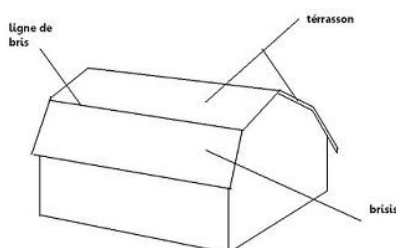
▪ Toiture :

Pour les constructions principales :

- Les coyaux, brisis, terrassons et lucarnes sont autorisés.



Coyaux



Brisis et terrassons



Lucarnes

- Les lucarnes neuves seront situées dans le tiers inférieur de la toiture de l'habitation.

Pour les nouvelles constructions et les travaux de réfection de toitures des constructions existantes, les accessoires d'étanchéité et d'évacuation des eaux pluviales (solins, chéneaux, gouttières, dauphins ...) posés en saillie des limites séparatives sont interdits.

Les dispositifs solaires sont autorisés sous réserve d'une intégration à la toiture et d'une recherche d'harmonie avec les caractéristiques de la construction.

- **En sus pour les bâtiments à usage d'activités**

Les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain dans leur aspect, leur volume et dans le choix des matériaux utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Les murs apparents des constructions à usage de commerces et d'activités, doivent être réalisés :

Soit en usant de matériaux identiques à ceux autorisés pour les constructions principales à vocation d'habitat en termes d'aspect, de teinte et de pose,

Soit avec des matériaux respectant les règles suivantes : à l'exception des rez-de-chaussée à vocation de commerce ou de services, les colorations naturelles des matériaux de façade, des enduits et des peintures doivent être en harmonie avec l'environnement. Le blanc pur est interdit. Les couleurs vives doivent être limitées aux petites surfaces (menuiserie, ferronnerie, etc.).

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter. Une cohérence en matière de traitement architectural des constructions doit être respectée avec l'aspect dominant de la rue.

Les matériaux des toitures des bâtiments à usage d'activité ou d'entrepôts devront être de couleur sombre.

Pour les bardages, sont interdites les teintes blanc et blanc cassé. Sont également interdits les bardages en ciment ou tout matériau d'aspect, de teinte et d'appareillage identique.

La mise en œuvre d'un programme architectural innovant (tant au niveau du volume que des matériaux) est autorisée s'il concerne un projet d'ensemble des bâtiments concernés.

- **En sus pour les exploitations agricoles et forestières :**

Les bardages en acier ou en bois sont autorisés.

Les murs extérieurs des constructions à usage d'activités ou d'entrepôts pourront être réalisés en briques, en panneaux de béton, en acier ou en bois. Les associations de ces matériaux sont autorisées.

Cette disposition ne s'applique pas aux silos agricoles.

- **En sus pour les équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Ces derniers peuvent déroger aux prescriptions en matière de qualité urbaine et architecturale sous réserve d'une intégration paysagère.

▪ Principe général pour les constructions existantes

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment présentant des façades traditionnelles visibles depuis l'espace public : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris des façades, et techniques de mises en œuvre.

En réhabilitation, l'enduit recouvrant la brique est autorisé, si celle-ci présente une dégradation avérée.

L'emploi de teintes vives ou criardes est limité à de petites surfaces telles que les huisseries, boiseries, portes etc. et sous réserve d'une bonne intégration paysagère,

Les coffres de volets roulants sont autorisés, si ceux-ci ne sont pas positionnés en saillie de la façade. Une dérogation sera toutefois permise en cas d'impossibilité technique démontrée,

Les aires de stockage à l'air libre sont également autorisées, sous réserve d'être intégrées aux bâtiments ou masquées aux usagers des voies publiques.

En cas de réhabilitation, il est recommandé de laisser la brique apparente, sauf dans le cas où elle présenterait des caractéristiques de dégradation.

Cependant, d'autres matériaux (ex : bardage de type zinc (naturel ou coloré), ou trespas ...) ou procédés de construction permettant de réduire l'émission de gaz à effet de serre sont tolérés notamment pour réaliser une isolation thermique par l'extérieur, sous réserve de s'intégrer à l'architecture locale et dans le respect de l'intérêt patrimonial de la façade.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Pour les extensions et annexes :

Les annexes et extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction principale en privilégiant les matériaux traditionnels.

L'utilisation de matériaux d'aspect PVC et tôle sont interdits à l'exception des menuiseries.

Les annexes et extensions d'une construction principale doivent comprendre soit :

- Des pans similaires à la construction principale,
- Un ou plusieurs pans inférieurs à 30°,
- Une toiture terrasse sous réserves de :
 - S'inscrire dans le cadre d'un projet architectural et innovant.
 - Dans la limite de 30 % de l'existant (construction principale plus extension).

Pour les travaux de réfection de toitures des constructions existantes, les accessoires d'étanchéité et d'évacuation des eaux pluviales (solins, chéneaux, gouttières, dauphins ...) posés en saillie des limites séparatives sont interdits.

Les annexes et extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction principale en privilégiant les matériaux traditionnels. Cependant, l'utilisation du bois d'aspect naturel et non peint, du verre ou du bardage est autorisée.

Est interdit pour les toitures des extensions et annexes, les tôles ondulées.

Pour les annexes de faible volume :

Les abris de jardin de type ou d'aspect bois sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m² ainsi que les constructions légères en matériaux translucides (serres, vérandas...). Les carports et abris de jardin pourront avoir une toiture plate.

Pour les garages et les caves :

Les garages en sous-sol ne sont autorisés que si la déclivité du terrain est adéquate et s'ils respectent les prescriptions ci-après :

- les rampes ou voiries d'accès doivent être situées sur la parcelle,



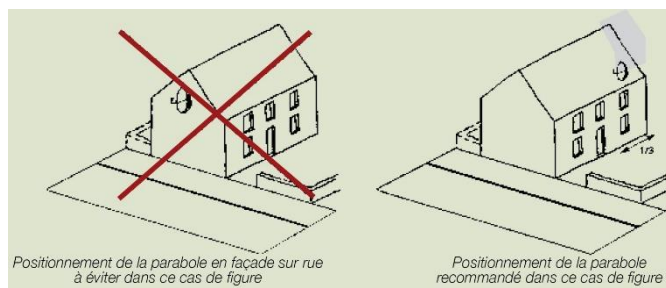
- les rampes ou voirie d'accès ne doivent pas présenter une occupation de la surface du terrain excessive ni même engendrer des travaux de soutènement de nature à porter atteinte au profil du terrain naturel,
- le relief du terrain naturel permettra l'édification du sous-sol sans surélévation de la construction,
- le terrain ne doit pas être soumis à un risque d'inondation.

Les caves et sous-sols sont tolérés sauf dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, les zones potentiellement sujettes aux inondations de cave et les secteurs concernés par un risque inondation.

4.2.2 Éléments techniques

Les antennes paraboliques et éléments techniques de traitement d'air doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

Les paraboles seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles du domaine public. Dans le cas d'impossibilité technique, leur aspect sera semblable à celui de leur support ou transparent.



Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les aires de stockage ou de service ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques. En cas d'impossibilité, ils doivent être ceinturés soit par des haies d'essences locales (Cf. Annexe du règlement) ou des clôtures (bardages bois, murets de pierre locales...) adaptées au contexte environnant.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, pompes à chaleur extérieures, chauffage d'immeuble et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent :

- Etre intégrés dans un bâtiment et être traités en harmonie avec la construction à laquelle ils sont intégrés, dans le choix des matériaux et des revêtements.
- Etre dissimulés dans la composition de la façade ou de la clôture.
- Pour les pompes à chaleur extérieures et les chauffages d'immeuble, leur implantation sera réalisée de préférence sur le côté ou à l'arrière de la construction (non visible du domaine public)

Il est recommandé de regrouper ces derniers afin de réduire leur impact visuel.

Dans le cas de l'implantation d'une éolienne, une distance de sécurité minimale devra être respectée entre l'éolienne et la limite des voies ou emprises publiques. Cette distance minimale correspondra à celle du mât plus celle de la pale.

L'implantation de mâts doit s'intégrer aux volumes existants.

4.2.3 Les éléments protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (L151-19 du Code de l'Urbanisme)

*** Éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).
- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur.

Dans le cas des petits édifices du patrimoine bâti (chapelles, calvaires, oratoires, pigeonnier, vanes, ornes...), à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

- les modifications et/ou suppressions :
 - du rythme entre pleins et vides,
 - des dimensions, formes et position des percements,
 - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
 - des éléments en saillie ou en retrait.
- la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

Sur les parcelles concernées, les nouvelles constructions doivent :

- Être implantées avec le même retrait que les constructions voisines,
- Présenter un gabarit proche de celui des constructions voisines,
- Proposer une architecture qui ne porte pas atteinte à l'intérêt patrimonial de ces périmètres bâtis remarquables

Pour rappel, pour le petit patrimoine identifié (oratoires, chapelles), les nouvelles constructions ou installations devront observer un recul de 4 mètres par rapport aux dits éléments.

Sur les unités foncières voisines à l'implantation de la construction identifiées au plan de zonage une attention spécifique est portée à la valeur d'ensemble.

Dans ces périmètres, le choix des couleurs des façades et/ou des menuiseries doit se faire en harmonie avec les bâtiments voisins et notamment les mitoyens directs, et le projet doit en outre participer à la qualité d'ensemble par son aspect général (finesse et composition des boiseries, matériaux composant la façade, appareillage des briques ...).

4.2.4 La maîtrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle.

Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 du code de l'urbanisme)

Bâtiments pouvant changer de destination :

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole et Naturelle sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2ème du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) lors de l'instruction des permis.

Le changement de destination est autorisé uniquement dans les conditions fixées ci-dessous.

- Des constructions agricoles sont identifiées ainsi que des bâtiments isolés de façon à permettre le changement de destination. Ceux-ci seront autorisés dans les conditions fixées comme suit :
 - Le projet ne devra pas nécessiter l'extension de réseaux publics (voirie, réseaux secs et assainissement) ;
 - L'implantation d'activités nuisantes et polluantes sera interdit ;
 - Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole.

Les différentes destinations autorisées et repérées sur la planche du zonage sont :

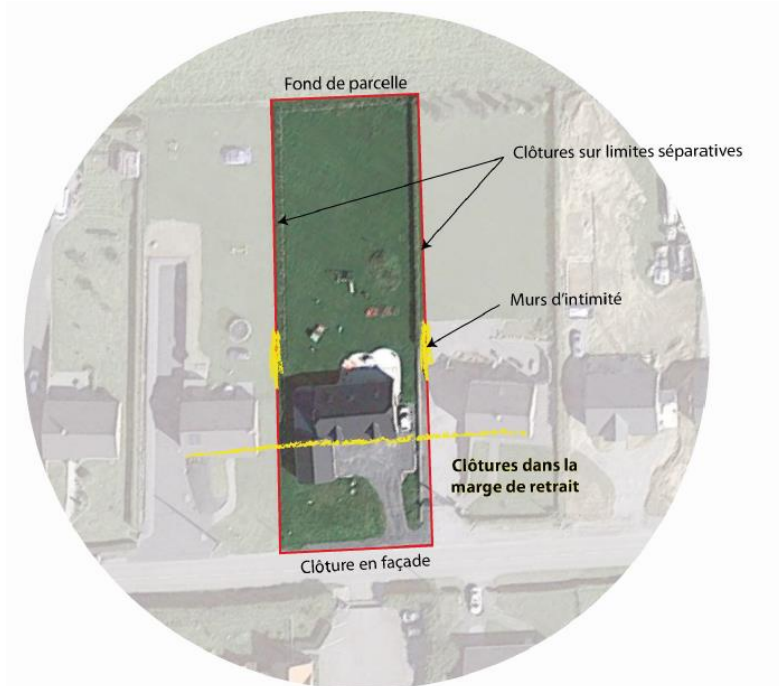
- Habitation avec un maximum de 2 logements par bâtiment dans la limite de 4 logements par unité foncière ;
- Hébergement hôtelier, gîtes et chambres d'hôtes, (sauf camping) ;
- Vente directe de produits en adéquation avec l'activité agricole.
- Artisanat ne relevant pas d'installations classées au titre de la protection de l'environnement.

4.2.5 Les clôtures

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit :

- sur les limites donnant sur les voies publiques ou privées, ou en retrait de celles-ci ;
- sur les limites donnant sur les emprises publiques ;
- sur les limites séparatives.

A titre uniquement illustratif :



En sus des éléments ci-après, des prescriptions spécifiques sont applicables à chaque zone. Ainsi, Sur certaines zones, l'édification d'un mur d'intimité est possible sur une longueur maximale de 10 m à l'arrière des habitations.

Sont interdits pour l'édification d'une clôture :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).
- Les brise-vues rapportés à l'ensemble de ces structures sont interdits (bambou, film plastique...) s'ils sont visibles du domaine public.
- Les plaques de béton donnant sur les voies publiques ou privées, ou en retrait de celles-ci ou donnant sur les emprises publiques.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres comptés à partir du niveau du terrain au droit de l'édification de la clôture sauf indications spécifiques au sein du règlement des zones.

Des hauteurs supérieures sont autorisées si elles contribuent au maintien d'une cohérence avec les clôtures voisines.

A l'intersection de deux voies, les clôtures doivent être de 1.30 mètre maximum.

Si les deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure au droit de la clôture à édifier.

Elle doit être traitée en harmonie avec la construction principale édifiée sur le terrain et avec le contexte urbain environnant et notamment les clôtures adjacentes.

De manière générale, les compositions végétales sont à privilégier ainsi que les clôtures perméables. Toutes les espèces exotiques et invasives sont à proscrire.

Pour les clôtures implantées en limite séparative, des passages pour la petite faune doivent être prévus.

En cas d'édification de grille et grillages, ces derniers ne doivent pas comporter de soubassement béton sauf dénivelé de terrain le justifiant. (Cette prescription ne s'applique pas sur la zone AUC).

Lorsqu'elles sont implantées, les haies doivent être composées d'essences locales figurant sur la liste annexée au présent règlement.

Dispositions générales

Les clôtures maçonnées doivent être réalisées en harmonie avec la construction en privilégiant les teintes foncées et mates.

Les portails devront respecter l'harmonie de la clôture et de la construction principale. Les matériaux utilisés devront être conformes à l'architecture traditionnelle locale.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours. Par ailleurs, l'ouverture des portails et clôtures ne devront pas empiéter sur le domaine public de la commune.

La reconstruction ou la continuité avec une clôture existante du pétitionnaire peut excéder la hauteur réglementée dans les dispositions réglementaires spécifiques et peut conserver les matériaux et le type de la clôture existante (excepté si cette dernière est composée d'une haie vive d'essences non locales). Toutefois, cette règle ne s'applique que pour les clôtures disposant d'une valeur patrimoniale avérée (clôture d'un château, clôture d'une maison de maître ...)

La réalisation, l'aménagement et la réfection de clôtures présentant une hauteur supérieure et participant à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble bâti est autorisée (mur de pierres, mur de briques ...) dans le respect des matériaux, des teintes existantes et sans dispositif à claire voie.

En limite de zone N ou A, les clôtures doivent obligatoirement être composées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage dans lesquels doivent être aménagés des passages de petite faune.

A titre uniquement illustratif :



4.3 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.3.1 Les éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

- Arbres remarquables
- Haies, alignements d'arbres
- Fossés et voies d'eau
- Prairie, boisement ou espace vert
- Mares

Tous travaux ayant pour effet de détruire des haies, arbres, parcs et éléments paysagers, mares, fossés et voies d'eau préservés en vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme feront l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire.

Leur arrachage ou destruction ne pourra être autorisé que sous réserve d'une justification et du respect des prescriptions suivantes.

Les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales figurant sur la liste annexée. Sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales figurant sur la liste annexée. Et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales figurant sur la liste annexée.

En cas d'arrachage, de destruction ou de mortalité des haies préservées en vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (naturelles, accidentelles ou volontaires) ces dernières devront obligatoirement être remplacées par des essences locales figurant sur la liste annexée.

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.

Les accès aux parcelles et les constructions devront être à une distance suffisante (supérieur au houppier) des arbres préservés en vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Lors des travaux, un périmètre de protection sera mis en place pour éviter de compromettre l'intégrité de l'arbre (branches et racines) : cadre en bois pour protéger le tronc sur une hauteur de 2 mètres et un périmètre correspondant au houppier.

Tout arbre isolé, dans un verger ou dans un parc préservé en vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme abattu avec autorisation, doit être remplacé par un sujet de circonférence de tronc mesurée à 1m du sol au moins égal à 25/30 cm, et de gabarit, à l'âge adulte, similaire (taille/essence/circonférence).

Les boisements et bosquets identifiés comme éléments caractéristiques du paysage doivent conserver une superficie ou un linéaire identique à ceux identifiés au titre de la présente protection.

Les boisements préservés en vertu de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme autorise l'élagage si cela est lié à l'entretien et au bon état sanitaire du boisement de même que pour la sécurisation d'un site.

Est proscrit tout élagage drastique ou toute autre intervention susceptible de supprimer la qualité paysagère des boisements voire à compromettre leur survie sauf lorsque cette suppression vise à augmenter la valeur environnementale d'un site.

Ces espaces boisés protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme peuvent être traversés pour permettre le passage de chemins piétonniers, de pistes cyclables ou de parcours équestres. Le déboisement nécessaire à la réalisation des cheminements, des aménagements de loisirs et du stationnement devront laisser en place au minimum 75 % des arbres présents dans le secteur.

Si l'arrachage est nécessaire, il doit être obligatoirement suivi d'une replantation d'essence locale (Cf. liste annexée au règlement) composée d'au moins 3 essences différentes et avec une répartition de 20% d'arbres tige 16/18 minimum et 80% de baliveaux.

Les mares préservées en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne pourront pas être détruites.

Les exhaussements et affouillements des sols qui ne sont pas liés à la revalorisation paysagère, écologique et hydraulique ne sont pas autorisés pour les mares, plans d'eau identifiés au plan de zonage au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Tout aménagement dans un périmètre de 5 mètres autour de l'emprise d'une mare protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doit participer directement à sa mise en valeur. Ainsi, dans la mesure du possible, toute nouvelle construction dans ce périmètre devra être évitée.

Concernant les étangs existants préservés en vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ou installations feront l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire.

Les prairies préservées en vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourront être détruites que lorsque la destruction est justifiée d'une impossibilité de développement du projet/ de l'activité/ de l'installation / de l'usage ailleurs. Les serres sont interdites sur les prairies identifiées au plan de zonage.

En aucun cas, les prairies présentant une valeur anti-érosive ne pourront être détruites.

En cas de retournement visant à la destruction du caractère prairial et patrimonial ou en cas de destructions (naturelles, accidentelles, volontaires ou autorisées) des prairies préservées en vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, ces dernières devront faire l'objet d'une mesure compensatoire à caractéristique et à surface égales sur le territoire de la commune.

Pour les fossés et voies d'eau identifiés au titre du L 151-23 du CU, les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Interdiction de busage intégral
- En cas d'opération lourde de gestion/entretien (curage, intervention sur berges), les caractéristiques d'origine de l'élément sont dans la mesure du possible restaurées (Ex : profil des berges, restitution des matériaux du chemin de halage, reconstitution de la ripisylve)
- Une marge de recul pour les constructions et extension de 10 mètres minimum de la berge doit être observée, en dehors des ouvrages liés à la gestion et l'entretien.

4.3.2 Les chemins identifiés et accès à préserver au titre de l'article L 151-38 du CU

Chemins à laisser ouverts au publics en vertu de l'article L151-38 du code de l'urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-38 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU) ;

4.3.3 Les espaces boisés classés

Espace Boisé Classé au titre de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du Code forestier.

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement sont soumis à déclaration préalable.

4.3.4 Les espaces de nature ordinaire

Les surfaces libres de toute construction, notamment les marges de retrait, doivent être entretenues et/ou plantées.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes) ou cultivés sous forme de potagers ou de vergers.

Les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.

Au-delà de 20 places de stationnement réalisées sur une même unité foncière, un arbre de haute tige (cf. liste des essences locales en annexe) doit être planté pour un équivalent de 4 places. Les plantations peuvent être réalisées sous forme de bosquets et choisi parmi les essences locales figurant sur la liste annexée.

4.3.5 Le coefficient biotope de surface

▪ Objectifs :

Le coefficient de biotope par surface (CBS) ou coefficient de biodiversité, permet d'imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, pondérées en fonction de leur nature contribuant au maintien de la biodiversité, des paysages et à la maîtrise de l'imperméabilisation des sols pour limiter les phénomènes de ruissellement.

▪ Intérêts :

La mise en place d'un Coefficient de Biotope par Surface participe : à limiter les surfaces imperméables, à la gestion des eaux, aux plantations, à l'implantation de toitures végétalisées... Cela permet en mettant le maximum de points sur les plantations, la création de mares ou de noues de contribuer à la préservation de la biodiversité, des paysages et la lutte contre les risques de ruissellement sur les espaces économiques et les espaces urbanisés ou à bâtir possédant des intérêts paysagers et patrimoniaux.

Afin d'obtenir la Surface éco aménageable, il est indispensable d'établir les coefficients de valeur écologique. Il s'agit d'attribuer une valeur entre 0 et 1 aux types de surfaces aménagées. Les surfaces les moins perméables et les moins favorables à la faune et la flore seront proche de 0 (Béton, bitume, dallage...) et inversement, celles limitant le ruissellement et qui sont les plus favorables à la faune et la flore seront proches de 1 (Prairies, haies...).

▪ Application dans le cadre du PLU :

Proposition de Coefficient de valeur écologique à attribuer selon les types de surface sur des éléments déjà présents sur le territoire et dont la mise en œuvre est facile (exemple : haies, arbres...).

Surface éco-aménageable	Description	Type de végétation	Coefficient de valeur écologique
Surfaces imperméables	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (ex : béton, bitume, dallage mortier)	Aucune	0
Surfaces perméables non végétalisées	Revêtement perméable pour l'air et l'eau sans végétation (ex : dallage mosaïque, dallage avec gravier/sable)	Aucune	0,25

Cultures	Culture de plein champ (ex : maraichage, grande culture)	Culture	0,5
Surfaces perméables végétalisées	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie avec végétation (ex : cheminement mixte, dalles engazonnées, pavés filtrants...)	Essences locales	0,6
Espaces verts de pleine terre, prairies, haies, alignement d'arbres	Continuité de la terre naturelle, disponible au développement de la flore et la faune	Essences locales	1
Zones humides, mares, noues végétalisées	Aménagements axés sur le développement de la flore et la faune	Essences locales	1
Façades vertes, murs de clôtures et de soutènements verts	Tous les murs, les parois de clôtures, ou encore de soutènement végétalisés	Essences locales	0,5
Toitures végétalisées extensives	Végétalisation des toitures avec des végétaux à enracinement superficiels	Mousses, sedums, herbacées	0,5
Toitures végétalisées intensives et jardins sur toits plats	Végétalisation des toitures avec des végétaux d'essences locales à enracinement profond	Herbacées, arbustes, arbres	0,7
A ajouter au CBS			
Bonus	Pour un arbre ou un arbuste planté	Essences locales	0.01
	Pour un gîte à faune ou ruche installé	-	0.03
	Revégétalisation d'un espace imperméabilisé	Essences locales	0.03

Une liste d'essences locales est annexée au présent règlement.

Ces coefficients de valeur écologique sont à multiplier par la surface aménageable souhaité dans le projet donnant la surface éco-aménageables. Dans le cas d'un projet présentant plusieurs types de surface (prairie, béton, gravier...), la somme totale des surfaces éco-aménageables est à réaliser.

A ce résultat peuvent être ajoutés des bonus (nouveaux arbres et arbustes ou gîtes à faune) qui permettent d'atteindre le coefficient fixé.

Le CBS se calcule selon la formule suivante :

$$\text{CBS} = (\text{Surface éco-aménageable} / \text{Surface de la parcelle}) + \text{Bonus}.$$

Le Coefficient de Biotope par Surface proposé est de **0.6** pour la zone 1AU.

▪ **A noter :**

Les calculs se faisant en m² les linéaires de haies doivent être convertis en surface. Cette surface est à adapter selon le type de haies présent (haie basse ou haie vive). Ainsi, il suffit de multiplier le linéaire de haie par son emprise au sol (en général de 1 à 2 m de large) pour obtenir une surface de haies en m².

Le coefficient de biotope doit être calculé de manière cohérente au sein d'un ilot et en lien avec les éléments aux abords. En effet, les aménagements suite à l'application du coefficient de biotope doivent être pensés et appliqués comme un réseau, une continuité. Il est reconnu qu'un espace fragmenté sera moins riche qu'un espace un seul tenant, que ce soit en matière de corridors et d'habitats ou en services écosystémiques.

4.4 STATIONNEMENT

Conformément à l'article L151-30 du Code de l'Urbanisme, Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation.

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

Dans les secteurs compatibles avec l'infiltration des eaux pluviales, les places de stationnement doivent privilégier la mise en œuvre de matériaux perméables.

A titre uniquement illustratif :



Les garages en sous-sol ne sont autorisés que si la déclivité du terrain est adéquate et s'ils respectent les prescriptions ci-après :

- les rampes ou voiries d'accès doivent être situées sur la parcelle,
- les rampes ou voirie d'accès ne doivent pas présenter une occupation de la surface du terrain excessive ni même engendrer des travaux de soutènement de nature à porter atteinte au profil du terrain naturel,
- le relief du terrain naturel permettra l'édification du sous-sol sans surélévation de la construction dont la cote de seuil est fixée.
- le terrain ne doit pas être soumis à un risque d'inondation.

Pour les changements de destination, aménagements, réhabilitation ou extensions susceptibles de générer un nouveau besoin à usage d'habitation :

- Le nombre de place de stationnement exigé à partir du premier logement nouvellement créé doit correspondre aux dispositions applicables dans chaque zone.
- A partir de 5 logements nouvellement créés, il est imposé la création d'un local vélo.
- Le changement de vocation du garage doit engendrer la création obligatoire d'une nouvelle place de stationnement sur la parcelle.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, une place de stationnement dédiée aux visiteurs par tranche de 5 logements est exigée.

Si la réalisation de stationnements dans le cadre d'opérations est contradictoire avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (objectifs de densité, promotion des modes de déplacements alternatifs à la voiture ...), alors il est possible de déroger aux dispositions réglementaires spécifiques aux zones. Cependant, le maître d'ouvrage devra apporter des justifications :

- Sur l'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur les parcelles destinées à l'opération,
- Sur l'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur un autre terrain à proximité de l'opération (rayon de 100 mètres),
- Sur la desserte de l'opération par les transports en commun et les voies douces.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble mixte (habitat/commerce/équipements publics), la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement est à rechercher.

Les opérations d'ensemble devront être pourvues d'un stationnement pour les cycles non motorisés. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements à proximité.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement (espace réservé au stationnement d'un véhicule en dehors de l'espace public).

Autant que possible et en tout cas en dehors des parties urbanisées des communes et aux entrées de ville, le long des routes départementales, les portails devront être implantés avec un recul de 5 mètres minimum du bord de chaussée afin qu'un véhicule en attente d'entrer dans les parcelles, ne stationne pas sur cette dernière. Si l'implantation de la construction sur la parcelle ne le permet pas, les clôtures et portails doivent maintenir au moins une place de stationnement sur l'emprise foncière en dehors de la voie publique, et placée de façon à ce qu'un véhicule puisse manœuvrer pour sortir sur les routes départementales en marche avant .

5. THEME 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX

5.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique (voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public) ou privée (voie de desserte qui peut être ouverte au public). Elles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Toutes voies devront être compatibles avec le règlement de voirie des communes ou avec les prescriptions techniques des communes.

Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.

Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasses sont interdites. Elles pourront toutefois être autorisées avec une liaison piétonne dans leur partie terminale en cas d'impossibilité technique de bouclage de la voirie dûment justifiées. Les voies en impasse autorisées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie...)

Les accès aménagés pour accéder aux parcelles agricoles ne doivent pas présenter une largeur inférieure à 4 mètres.

Les accès réalisés ne doivent pas entraver la circulation des eaux et avoir un diamètre adapté au débit.

5.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

5.2.1 Eau potable

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

5.2.2 Assainissement

▪ Eaux pluviales

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

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales devra se faire vers un réseau collecteur, conformément aux avis des services techniques intéressés et aux caractéristiques qualitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

A défaut de ce réseau, les constructions ne sont admises qu'à condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect de la réglementation en vigueur.

▪ Eaux usées domestiques

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

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.

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

- **Eaux résiduaires d'activité**

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

- **Effluents agricoles**

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

5.2.3 Déchets

De manière générale, toute nouvelle construction doit prévoir l'espace nécessaire pour stocker les containers d'ordures ménagères et de tri.

Toute construction de plus de deux logements doit être dotée de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères et de tri de manière à ne pas entraver la voie publique et ses abords.

Pour les opérations de plus de 10 logements, un point d'apport enterré doit être aménagé.

A titre uniquement illustratif :



5.2.4 Réseaux de communications électroniques

Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoie la mise en place de fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Titre C. REGLEMENT ZONE UAC

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, à la planche A et B ou aux annexes du PLU afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone UAC est une zone urbaine mixte correspondant au centre ancien et à la centralité commerciale de Raimbeaucourt.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:

- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- Les nouvelles industries,
- Les nouveaux centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques.

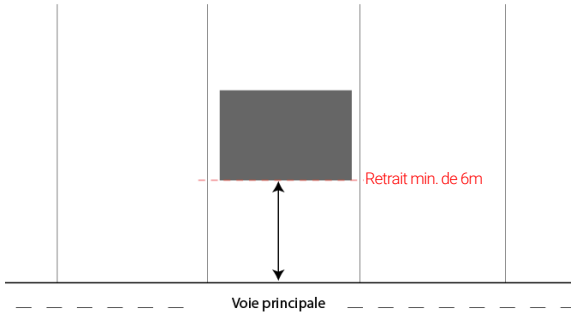
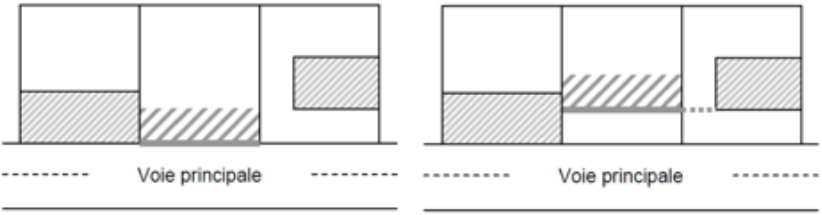
Sont autorisées sous conditions particulières :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone :

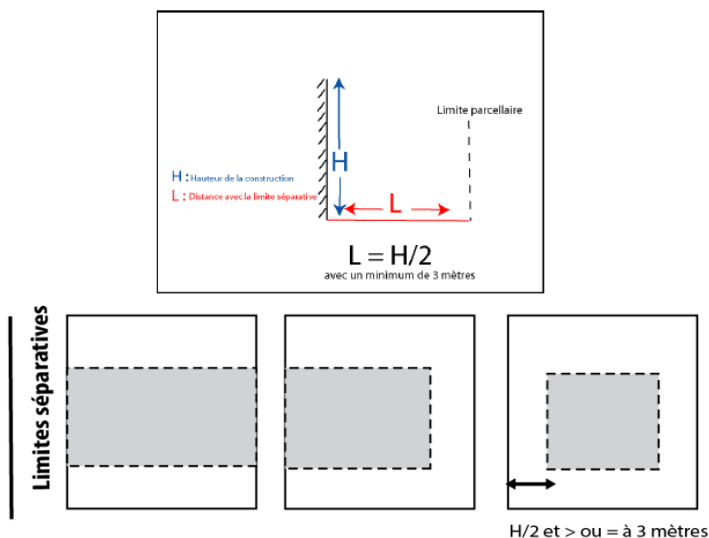
- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux habitations,
- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux commerces et activités de service à condition que des dispositions soient prises afin d'éviter (une aggravation) des nuisances ou risques pour le voisinage. En sus, les implantations commerciales peuvent se faire dans la limite de 2250m² de surface de plancher.
- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux bureaux à condition que des dispositions soient prises afin d'éviter (une aggravation) des nuisances ou risques pour le voisinage.
- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées des exploitations agricoles ou forestières à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions, extensions et annexes des industries, des entrepôts à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLU, et qu'elles n'entraînent pas d'inconfort pour le voisinage.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<p>Implantation par rapport aux voies et emprise publique</p>	<p><u>En sus des dispositions générales, les nouvelles constructions doivent respecter les principes suivants :</u></p> <p>Les constructions principales doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. ▪ Avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privé, existante ou à créer. <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Avec un retrait similaire à l'une des constructions voisines. <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  </div> <p>Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront admises lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment existant : dans ce cas, le bâtiment à construire pourra être édifié avec un recul sur l'alignement identique à celui du bâtiment existant.</p> <p>Pour les terrains enclavés avec accès, l'implantation des bâtiments sera étudiée en fonction de l'environnement et du projet architectural ou à créer.</p> <p>D'autres retraits par rapport à l'alignement sont possibles dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'une superficie inférieure à 15 m² nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.</p> <p><u>Principes pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) :Cf. dispositions générales.</u></p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p><u>En sus des dispositions générales, les nouvelles constructions doivent respecter les principes suivants :</u></p> <p>Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante :</p>

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$).



A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de voie de desserte, la construction en limite séparative est autorisée

La construction en limite séparative est autorisée à l'extérieur de cette bande dans le cas d'un adossement à un bâtiment existant et ayant une volumétrie similaire à la construction projetée.

Principes pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) : Cf. dispositions générales.

Au-delà d'une bande de 20 mètres, les annexes n'excédant pas 3.20 mètres de hauteur au faîtage peuvent être implantés en limite séparative ou avec un recul d'un mètre minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'une superficie inférieure à 15 m² nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions en limites de zone :

L'implantation des constructions et installations en retrait d'au minimum 3 mètres des zones N et A est obligatoire à l'exception des abris de jardin pour lesquels cette distance est ramenée à 1 mètre.

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

Cf. Dispositions générales

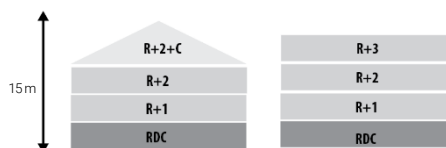
Emprise au sol

Non réglementé

Hauteur

En sus des dispositions générales, les nouvelles constructions doivent respecter les principes suivants :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 15 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).



Réalisation VCNDF

Toutefois, sur l'ensemble de la zone, la hauteur au faîtage des nouvelles constructions peut être identique à l'une des deux constructions voisines.

	<p>La hauteur des constructions et extensions des exploitations agricoles existantes, est limitée à la hauteur des constructions existantes sur l'unité foncière sous réserve de contraintes techniques. Toutefois, des hauteurs différentes sont admises lorsqu'elles sont édictées par un expert ou qu'elles s'appuient sur une note technique.</p>
--	---

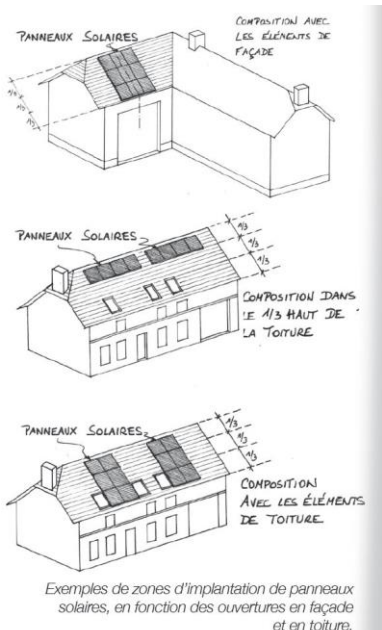
La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Principe pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) : cf. dispositions générales.

Principes pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) : cf. Dispositions réglementaires générales.

2.1 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

<p>Façade</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>Les nouvelles constructions doivent respecter les dispositions générales.</u> ➤ <u>Les nouvelles constructions doivent impérativement rechercher une harmonie au niveau de la rue par rapport aux caractéristiques dominantes en matière de traitement des façades et d'utilisation de matériaux.</u> ➤ <u>Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.</u> ➤ <u>Elles doivent respecter les principes suivants :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ brique, ▪ bois d'aspect naturel et non peint, ▪ les enduits sous réserve de respecter les teintes dominantes dans la zone, ▪ tous autres matériaux ou procédés de construction permettant de réduire l'émission de gaz à effet de serres ou destinés aux économies d'énergie. <p>L'association des matériaux est permise.</p> <p>D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit partiel (moins de 20% de la surface des façades cumulées), qu'ils respectent les teintes et la composition architecturale d'ensemble (pour les soubassements, encadrement ...).</p> <p>En outre, les constructions principales destinées à d'autres destinations que les habitations peuvent utiliser des matériaux contemporains tel que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le bois d'aspect naturel et non peint, ▪ le verre, ▪ les enduits de teinte uniforme et dans des teintes foncées proches des matériaux locaux/traditionnels et d'aspect mat, ▪ les bétons décoratifs, associés ou non à la maçonnerie de brique, <p>Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.</p> <p><u>Principes pour les constructions existantes : cf. Dispositions réglementaires générales.</u></p>
<p>Toiture</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>Les nouvelles constructions doivent respecter les dispositions générales</u> ➤ <u>Les nouvelles constructions doivent impérativement rechercher une harmonie au niveau de la rue par rapport aux caractéristiques dominantes en matière de traitement des toitures.</u> ➤ <u>Les constructions principales doivent comprendre soit :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Deux pans (hors croupe architecturale locale) avec une pente de toit comprise entre 30° et 45°, ▪ Quatre pans à condition qu'elles couvrent des constructions importantes ayant au moins 5 mètres à l'égout du toit et au moins 6 mètres de faitage, ▪ Une toiture terrasse à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bioclimatique, ▪ Une toiture végétalisée à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bioclimatique. <p>Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes bleues noires de l'ardoise naturelle ou rouge orangées de la tuile. L'utilisation du zinc est autorisée pour les faibles pentes ou pour les éléments techniques d'une toiture le nécessitant. Une teinte uniforme par toiture est exigée. Une harmonie de teintes avec les constructions voisines doit être recherchée.</p> <p>Les tuiles vernies ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient de teinte et d'aspect similaire à l'ardoise naturelle bleu noir ou aux tuiles rouge-orangées.</p> <p>Les toitures équipées de panneaux solaires ou de tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie devront être de teinte en harmonie avec les équipements posées sur celles-ci.</p>

	<p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux serres d'agrément.</p> <p><u>Principes pour les constructions existantes :</u></p> <p>Les annexes et extensions d'une construction principale doivent comprendre soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des pans similaires à la construction principale, ▪ Un ou plusieurs pans inférieurs à 30°, ▪ Une toiture terrasse conformément aux dispositions générales <p>Les débords de toiture de pente moins marqués pour les bow-windows (ou oriels), ou les marquises sont autorisés.</p> <p>Les capteurs solaires doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être positionnés en tenant compte des éléments de façade et de toiture existants : en alignement vertical avec les ouvertures en façade (portes, fenêtres, porte de grange) et en toiture (lucarnes, fenêtres de toit). <div style="text-align: right;">  </div>
<p>Ouvertures</p>	<p><u>En sus, des dispositions générales, les nouvelles constructions doivent respecter les principes suivants :</u></p> <p>Les ouvertures doivent être plus hautes que larges en façade à rue et pignon exceptées si la construction présente une qualité architecturale.</p>
<p>Clôtures</p>	<p>La hauteur des clôtures en front à rue ne devra pas excéder 1.80 mètre.</p> <p>La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres.</p> <p>Cependant, la reconstruction ou la continuité avec une clôture existante peut excéder la hauteur réglementée ci-dessus.</p> <p>Les clôtures implantées à l'alignement devront être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit d'un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 1 m : <ul style="list-style-type: none"> ▪ maçonné dans les mêmes aspects que ceux de la construction principale, ▪ surmonté d'un dispositif à claire voie, d'une grille de couleur matte et doublé d'une haie composée d'essences locales. (Cf. liste annexée au présent règlement) ▪ soit d'un dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie composée d'essences locales. ▪ de haies vives composées d'essence locale selon la liste jointe en annexe, <p>Les clôtures implantées en limite séparative devront être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de haies vives composées d'essence locale selon la liste jointe en annexe, ▪ de grilles ou grillages, éventuellement associés à la plantation d'essences locales, ▪ d'un mur plein maçonné dans les mêmes aspects que ceux de la construction principale ou tout matériau de teinte, d'aspect et d'appareillages similaires à ceux de l'architecture locale ▪ d'un dispositif à claire voie, éventuellement doublé d'une haie composée d'essences locales, ▪ de palissades en bois ou autre mur d'intimité (sur maximum 6 mètres à partir de la façade arrière de la construction). <p>Toutefois, en limite de zone N ou A, les clôtures doivent obligatoirement être composées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage dans lesquels doivent être aménagés des passages de petite faune.</p> <p>Des règles différentes sont admises si l'édification de cette clôture doit répondre à une nécessité tenant à un mode particulier d'occupation des sols (sécurisation d'un site) ou dans un cadre sportif (terrain de foot, tennis ...).</p>

Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales
-------------------------------	----------------------------

2.2 SECTION C : STATIONNEMENT

Toutes destinations	<p><u>Principes pour les nouvelles constructions</u></p> <p>Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement (garage compris).</p> <p>Le changement de vocation d'un garage doit engendrer la création obligatoire d'une nouvelle place de stationnement sur la parcelle.</p> <p>Ces dispositifs ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.</p> <p><u>Réhabilitation ou changement de destination.</u></p> <p>Il doit être aménagé une place de stationnement à partir du deuxième logement nouvellement créé.</p> <p>Il doit être aménagé une place de stationnement supplémentaire dédié aux visiteurs par tranche de cinq logements nouvellement créés.</p>
---------------------	--

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales.
---------------------	--

Titre D. REGLEMENT ZONE UA

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, à la planche A et B ou aux annexes du PLU afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

A noter que le PLU identifie une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site CORDELA. L'urbanisation devra respecter les principes de cette OAP.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone UA est une zone urbaine mixte correspondant au centre ancien

Elle est composée d'un **secteur spécifique UAa** correspondant à un secteur à vocation de commerce et activités de service.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:

- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- Les nouvelles industries,
- Les nouveaux entrepôts sans lien avec une activité existante,
- Les nouveaux centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques.
- Les nouvelles constructions ou changement de destination à vocation d'artisanat et commerce de détail.

Sont autorisées sous conditions particulières :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone :

- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux habitations,
- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les annexes et extensions destinées aux commerces et activités de service existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 500 m² de surface de plancher à condition que des dispositions soient prises afin d'éviter (une aggravation) des nuisances ou risques pour le voisinage.
- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux bureaux à condition que des dispositions soient prises afin d'éviter (une aggravation) des nuisances ou risques pour le voisinage.
- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux exploitations agricoles ou forestières à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions, extensions et annexes des industries, des entrepôts à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLU, et qu'elles n'entraînent pas d'incommodité pour le voisinage.

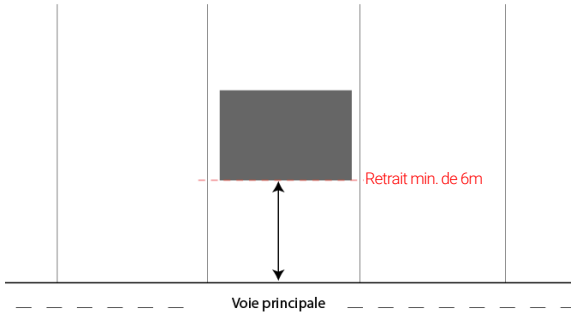
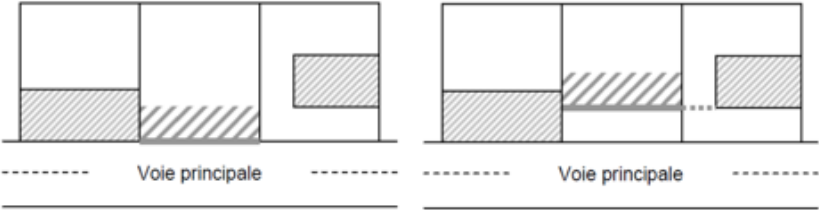
- Les constructions, extensions et annexes à vocation d'hébergement hôtelier et de tourisme.

Sont uniquement autorisées sous conditions particulières dans le secteur UAa :

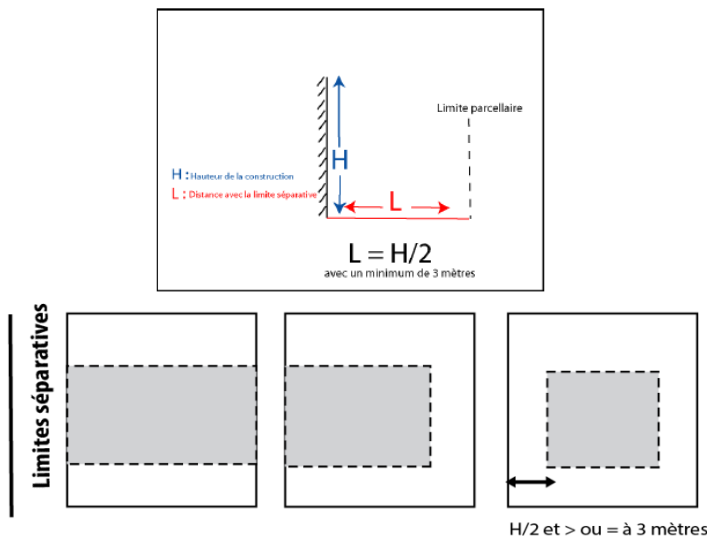
- Les constructions, annexes et extensions à vocation d'artisanat et commerce de détail à condition qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage.
- Les constructions, annexes et extensions à vocation de bureau et d'entrepôt à condition et qu'elles n'aggravent pas le danger et les inconvénients pour le voisinage.
- Les constructions principales, les annexes et extensions exclusivement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.
- Les constructions principales, les annexes et extensions et les installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et service publics,

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<p>Implantation par rapport aux voies et emprise publique</p>	<p>En sus des dispositions générales, les nouvelles constructions doivent respecter les principes suivants :</p> <p>Les constructions principales doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. ▪ Avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.  <ul style="list-style-type: none"> ▪ Avec un retrait similaire à l'une des constructions voisines.  <p>Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront admises lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment existant : dans ce cas, le bâtiment à construire pourra être édifié avec un recul sur l'alignement identique à celui du bâtiment existant.</p> <p>Pour les terrains enclavés avec accès, l'implantation des bâtiments sera étudiée en fonction de l'environnement et du projet architectural ou à créer.</p> <p>D'autres retraits par rapport à l'alignement sont possibles dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'une superficie inférieure à 15 m² nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.</p> <p><u>Principes pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) :Cf. dispositions générales.</u></p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>En sus des dispositions générales, les nouvelles constructions doivent respecter les principes suivants :</p> <p>Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante :</p>

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$).



A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de voie de desserte, la construction en limite séparative est autorisée

La construction en limite séparative est autorisée à l'extérieur de cette bande dans le cas d'un adossement à un bâtiment existant et ayant une volumétrie similaire à la construction projetée.

Principes pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) : Cf. dispositions générales.

Au-delà d'une bande de 20 mètres, les annexes n'excédant pas 3.20 mètres de hauteur au faîtage peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul d'un mètre minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'une superficie inférieure à 15 m² nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Implantation des constructions en limites de zone :

L'implantation des constructions et installations en retrait d'au minimum 3 mètres des zones N et A est obligatoire à l'exception des abris de jardin pour lesquels cette distance est ramenée à 1 mètre.

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

Emprise au sol

Cf. Dispositions générales

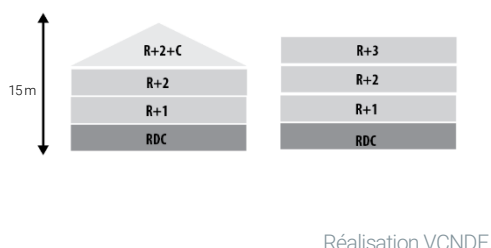
Non réglementé

Hauteur

En sus des dispositions générales, les nouvelles constructions doivent respecter les principes suivants :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 15 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).

Toutefois, sur l'ensemble de la zone, la hauteur au faîtage des nouvelles constructions peut être identique à l'une des deux constructions voisines.



Réalisation VCNDF

	<p>La hauteur des constructions et extensions des exploitations agricoles existantes, est limitée à la hauteur des constructions existantes sur l'unité foncière sous réserve de contraintes techniques. Toutefois, des hauteurs différentes sont admises lorsqu'elles sont édictées par un expert ou qu'elles s'appuient sur une note technique.</p>
--	---

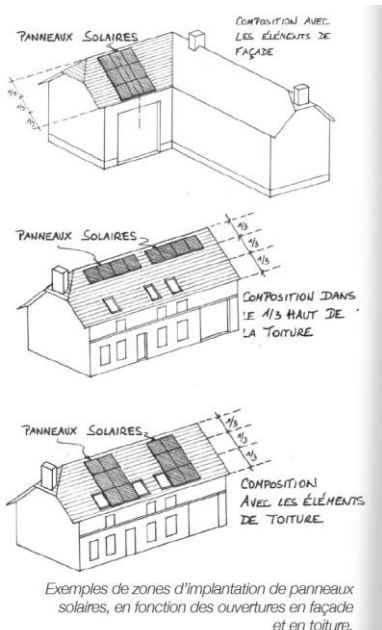
La hauteur des équipements d'intérêt collectifs et services publics n'est pas réglementée.

Principe pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) : cf. dispositions générales.

Principes pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) : cf. Dispositions réglementaires générales.

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

<p>Façade</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>Les nouvelles constructions doivent respecter les dispositions générales.</u> ➤ <u>Les nouvelles constructions doivent impérativement rechercher une harmonie au niveau de la rue par rapport aux caractéristiques dominantes en matière de traitement des façades et d'utilisation de matériaux.</u> ➤ <u>Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.</u> ➤ <u>Elles doivent respecter les principes suivants :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ brique, ▪ bois d'aspect naturel et non peint, ▪ les enduits sous réserve de respecter les teintes dominantes dans la zone, ▪ tous autres matériaux ou procédés de construction permettant de réduire l'émission de gaz à effet de serres ou destinés aux économies d'énergie. <p>L'association des matériaux est permise.</p> <p>D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit partiel (moins de 20% de la surface des façades cumulées), qu'ils respectent les teintes et la composition architecturale d'ensemble (pour les soubassements, encadrement ...).</p> <p>En outre, les constructions principales destinées à d'autres destinations que les habitations peuvent utiliser des matériaux contemporains tel que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le bois d'aspect naturel et non peint, ▪ le verre, ▪ les enduits de teinte uniforme et dans des teintes foncées proches des matériaux locaux/traditionnels et d'aspect mat, ▪ les bétons décoratifs, associés ou non à la maçonnerie de brique, <p>Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.</p> <p><u>Principes pour les constructions existantes : cf. Dispositions réglementaires générales.</u></p>
<p>Toiture</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>Les nouvelles constructions doivent respecter les dispositions générales</u> ➤ <u>Les nouvelles constructions doivent impérativement rechercher une harmonie au niveau de la rue par rapport aux caractéristiques dominantes en matière de traitement des toitures.</u> ➤ <u>Les constructions principales doivent comprendre soit :</u> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Deux pans (hors croupe architecturale locale) avec une pente de toit comprise entre 30° et 45°, ▪ Quatre pans à condition qu'elles couvrent des constructions importantes ayant au moins 5 mètres à l'égout du toit et au moins 6 mètres de faitage, ▪ Une toiture terrasse à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bioclimatique, ▪ Une toiture végétalisée à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bioclimatique. <p>Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes bleues noires de l'ardoise naturelle ou rouge orangées de la tuile. L'utilisation du zinc est autorisée pour les faibles pentes ou pour les éléments techniques d'une toiture le nécessitant. Une teinte uniforme par toiture est exigée. Une harmonie de teintes avec les constructions voisines doit être recherchée.</p> <p>Les tuiles vernies ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient de teinte et d'aspect similaire à l'ardoise naturelle bleu noir ou aux tuiles rouge-orangées.</p> <p>Les toitures équipées de panneaux solaires ou de tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie devront être de teinte en harmonie avec les équipements posés sur celles-ci.</p>

	<p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux serres d'agrément.</p> <p><u>Principes pour les constructions existantes :</u></p> <p>Les annexes et extensions d'une construction principale doivent comprendre soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des pans similaires à la construction principale, ▪ Un ou plusieurs pans inférieurs à 30°, ▪ Une toiture terrasse conformément aux dispositions générales <p>Les débords de toiture de pente moins marqués pour les bow-windows (ou oriels), ou les marquises sont autorisés.</p> <p>Les capteurs solaires doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être positionnés en tenant compte des éléments de façade et de toiture existants : en alignement vertical avec les ouvertures en façade (portes, fenêtres, porte de grange) et en toiture (lucarnes, fenêtres de toit), <div style="text-align: right;">  </div>
<p>Ouvertures</p>	<p><u>En sus, des dispositions générales, les nouvelles constructions doivent respecter les principes suivants :</u></p> <p>Les ouvertures doivent être plus hautes que larges en façade à rue et pignon exceptées si la construction présente une qualité architecturale.</p>
<p>Clôtures</p>	<p>La hauteur des clôtures en front à rue ne devra pas excéder 1.80 mètre.</p> <p>La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres.</p> <p>Cependant, la reconstruction ou la continuité avec une clôture existante peut excéder la hauteur réglementée ci-dessus.</p> <p>Les clôtures implantées à l'alignement devront être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit d'un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 1 m : <ul style="list-style-type: none"> ▪ maçonné dans les mêmes aspects que ceux de la construction principale, ▪ surmonté d'un dispositif à claire voie, d'une grille de couleur mate et doublé d'une haie composée d'essences locales (Cf. liste annexée au présent règlement). ▪ soit d'un dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie composée d'essences locales. ▪ de haies vives composées d'essence locale selon la liste jointe en annexe, <p>Les clôtures implantées en limite séparative devront être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de haies vives composées d'essence locale selon la liste jointe en annexe, ▪ de grilles ou grillages, éventuellement associés à la plantation d'essences locales, ▪ d'un mur plein maçonné dans les mêmes aspects que ceux de la construction principale ou tout matériau de teinte, d'aspect et d'appareillages similaires à ceux de l'architecture locale ▪ d'un dispositif à claire voie, éventuellement doublé d'une haie composée d'essences locales, ▪ de palissades en bois ou autre mur d'intimité (sur maximum 6 mètres à partir de la façade arrière de la construction). <p>Toutefois, en limite de zone N ou A, les clôtures doivent obligatoirement être composées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage dans lesquels doivent être aménagés des passages de petite faune.</p> <p>Des règles différentes sont admises si l'édification de cette clôture doit répondre à une nécessité tenant à un mode particulier d'occupation des sols (sécurisation d'un site) ou dans un cadre sportif (terrain de foot, tennis ...).</p>

Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales
-------------------------------	----------------------------

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Toutes destinations	<p><u>Principes pour les nouvelles constructions</u></p> <p>Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement (garage compris).</p> <p>Le changement de vocation d'un garage doit engendrer la création obligatoire d'une nouvelle place de stationnement sur la parcelle.</p> <p>Ces dispositifs ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.</p> <p><u>Réhabilitation ou changement de destination.</u></p> <p>Il doit être aménagé une place de stationnement à partir du deuxième logement nouvellement créé.</p> <p>Il doit être aménagé une place de stationnement supplémentaire dédié aux visiteurs par tranche de cinq logements nouvellement créés.</p>
---------------------	--

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales.
---------------------	--

Titre E. REGLEMENT ZONE UB

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, à la planche A et B ou aux annexes du PLU afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone **UB** est une zone urbaine mixte de densité moyenne.

Elle comprend un secteur **UBt** correspondant aux services techniques de la commune.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus.

Sont interdits les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination:

- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- Les nouvelles industries,
- Les nouveaux entrepôts sans lien avec une activité existante,
- Les nouveaux centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques.
- Les nouvelles constructions ou changement de destination à vocation d'artisanat et commerce de détail.

Sont autorisées sous conditions particulières :

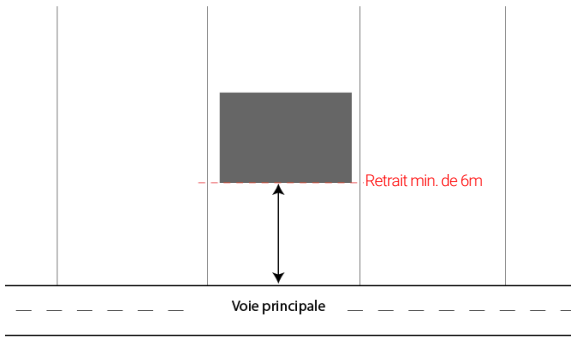
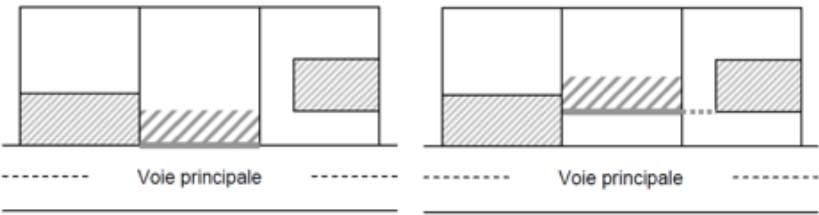
Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone :

- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux habitations,
- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les annexes et extensions destinées aux commerces et activités de service existants à la date d'approbation du PLU dans la limite de 500 m² de surface de plancher à condition que des dispositions soient prises afin d'éviter (une aggravation) des nuisances ou risques pour le voisinage.
- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux bureaux à condition que des dispositions soient prises afin d'éviter (une aggravation) des nuisances ou risques pour le voisinage.
- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées des exploitations agricoles ou forestières à condition qu'elles soient liées aux exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions, extensions et annexes des industries, des entrepôts à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLU, et qu'elles n'entraînent pas d'inconfort pour le voisinage.

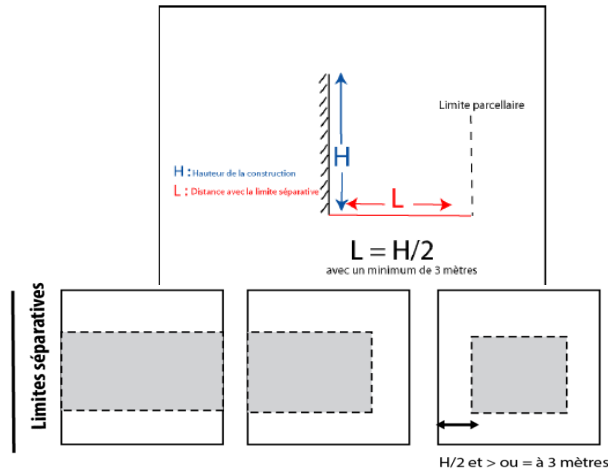
En secteur **UBt**, sont autorisés uniquement les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<p>Implantation par rapport aux voies et emprise publique</p>	<p><u>En secteur UBt seules les dispositions générales s'appliquent.</u></p> <p><u>En sus des dispositions générales, les nouvelles constructions doivent respecter les principes suivants :</u></p> <p>Les constructions principales doivent être implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. ▪ Avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privé, existante ou à créer.  <ul style="list-style-type: none"> ▪ Avec un retrait similaire à l'une des constructions voisines.  <p>Des implantations autres que celles définies ci-dessus seront admises lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment existant : dans ce cas, le bâtiment à construire pourra être édifié avec un recul sur l'alignement identique à celui du bâtiment existant.</p> <p>Pour les terrains enclavés avec accès, l'implantation des bâtiments sera étudiée en fonction de l'environnement et du projet architectural ou à créer.</p> <p>D'autres retraits par rapport à l'alignement sont possibles dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'une superficie inférieure à 15 m² nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.</p> <p><u>Principes pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) :Cf. dispositions générales.</u></p>
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p><u>En secteur UBt seules les dispositions générales s'appliquent.</u></p> <p><u>En sus des dispositions générales, les nouvelles constructions doivent respecter les principes suivants :</u></p> <p>Les constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter la règle suivante :</p>

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$).



A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de voie de desserte, la construction en limite séparative est autorisée

La construction en limite séparative est autorisée à l'extérieur de cette bande dans le cas d'un adossement à un bâtiment existant et ayant une volumétrie similaire à la construction projetée.

Principes pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) : Cf. dispositions générales.

Au-delà d'une bande de 20 mètres, les annexes n'excédant pas 3.20 mètres de hauteur au faîtage peuvent être implantés en limite séparative ou avec un recul d'un mètre minimum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'une superficie inférieure à 15 m² nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

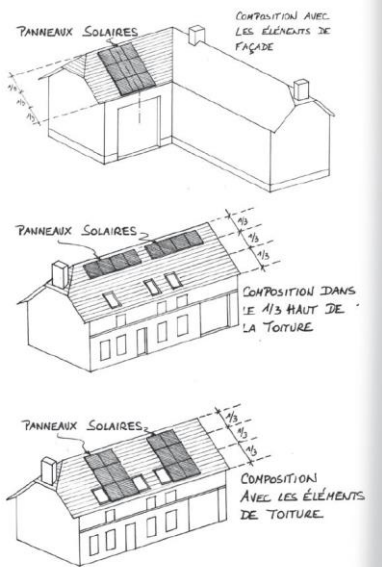
Implantation des constructions en limites de zone :

L'implantation des constructions et installations en retrait d'au minimum 3 mètres des zones N et A est obligatoire à l'exception des abris de jardin pour lesquels cette distance est ramenée à 1 mètre.

<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Cf. Dispositions générales</p>
<p>Emprise au sol</p>	<p>Non réglementé</p>
<p>Hauteur</p>	<p><u>En sus des dispositions générales, les nouvelles constructions doivent respecter les principes suivants :</u></p> <p>La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).</p> <p>Toutefois, sur l'ensemble de la zone, la hauteur au faîtage des nouvelles constructions peut être identique à l'une des deux constructions voisines.</p> <p>La hauteur des constructions et extensions des exploitations agricoles existantes, est limitée à la hauteur des constructions existantes sur l'unité foncière sous réserve de contraintes techniques. Toutefois, des hauteurs différentes sont admises lorsqu'elles sont édictées par un expert ou qu'elles s'appuient sur une note technique.</p> <p>La hauteur des équipements d'intérêt collectifs et services publics n'est pas réglementée.</p> <p><u>Principe pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) : cf. dispositions générales.</u></p>

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façade	<p>➤ <u>Les nouvelles constructions doivent respecter les dispositions générales.</u></p> <p>➤ <u>Les nouvelles constructions doivent impérativement rechercher une harmonie au niveau de la rue par rapport aux caractéristiques dominantes en matière de traitement des façades et d'utilisation de matériaux.</u></p> <p>➤ <u>Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.</u></p> <p>➤ <u>Elles doivent respecter les principes suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ brique, ▪ bois d'aspect naturel et non peint, ▪ les enduits sous réserve de respecter les teintes dominantes dans la zone, ▪ tous autres matériaux ou procédés de construction permettant de réduire l'émission de gaz à effet de serres ou destinés aux économies d'énergie. <p>L'association des matériaux est permise.</p> <p>D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit partiel (moins de 20% de la surface des façades cumulées), qu'ils respectent les teintes et la composition architecturale d'ensemble (pour les soubassements, encadrement ...).</p> <p>En outre, les constructions principales destinées à d'autres destinations que les habitations peuvent utiliser des matériaux contemporains tel que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le bois d'aspect naturel et non peint, ▪ le verre, ▪ les enduits de teinte uniforme et dans des teintes foncées proches des matériaux locaux/traditionnels et d'aspect mat, ▪ les bétons décoratifs, associés ou non à la maçonnerie de brique, <p>Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.</p> <p><u>Principes pour les constructions existantes : cf. Dispositions réglementaires générales.</u></p>
Toiture	<p>➤ <u>Les nouvelles constructions doivent respecter les dispositions générales</u></p> <p>➤ <u>Les nouvelles constructions doivent impérativement rechercher une harmonie au niveau de la rue par rapport aux caractéristiques dominantes en matière de traitement des toitures.</u></p> <p>➤ <u>Les constructions principales doivent comprendre soit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Deux pans (hors croupe architecturale locale) avec une pente de toit comprise entre 30° et 45°, ▪ Quatre pans à condition qu'elles couvrent des constructions importantes ayant au moins 5 mètres à l'égout du toit et au moins 6 mètres de faitage, ▪ Une toiture terrasse à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bioclimatique, ▪ Une toiture végétalisée à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bioclimatique. <p>D'autres pentes (générales, en demi-croupe, brisis ou coyaux) peuvent être autorisées sur tout ou partie du projet, à conditions qu'elles participent à la composition architecturale d'ensemble.</p> <p>Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes bleues noires de l'ardoise naturelle ou rouge orangées de la tuile. L'utilisation du zinc est autorisée pour les faibles pentes ou pour les éléments techniques d'une toiture le nécessitant. Une teinture uniforme par toiture est exigée. Une harmonie de teintes avec les constructions voisines doit être recherchée.</p> <p>Les tuiles vernies ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient de teinte et d'aspect similaire à l'ardoise naturelle bleu noir ou aux tuiles rouge-orangées.</p>

	<p>Les toitures équipées de panneaux solaires ou de tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie devront être de teinte en harmonie avec les équipements posés sur celles-ci.</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux serres d'agrément.</p> <p><u>Principes pour les constructions existantes :</u></p> <p>Les annexes et extensions d'une construction principale doivent comprendre soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des pans similaires à la construction principale, ▪ Un ou plusieurs pans inférieurs à 30°, ▪ Une toiture terrasse conformément aux dispositions générales <p>Les débords de toiture de pente moins marqués pour les bow-windows (ou oriels), ou les marquises sont autorisés.</p> <p>Les capteurs solaires doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être positionnés en tenant compte des éléments de façade et de toiture existants : en alignement vertical avec les ouvertures en façade (portes, fenêtres, porte de grange) et en toiture (lucarnes, fenêtres de toit), <div style="text-align: right;">  <p><i>Exemples de zones d'implantation de panneaux solaires, en fonction des ouvertures en façade et en toiture.</i></p> </div>
<p>Ouvertures</p>	<p><u>En sus des dispositions générales, les nouvelles constructions doivent respecter les principes suivants :</u></p> <p>Les ouvertures doivent être plus hautes que larges en façade à rue et pignon exceptées si la construction présente une qualité architecturale.</p>
<p>Clôtures</p>	<p>La hauteur des clôtures en front à rue ne devra pas excéder 1.80 mètre.</p> <p>La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres.</p> <p>Cependant, la reconstruction ou la continuité avec une clôture existante peut excéder la hauteur réglementée ci-dessus.</p> <p>Les clôtures implantées à l'alignement devront être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ soit d'un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 1 m : <ul style="list-style-type: none"> ▪ maçonné dans les mêmes aspects que ceux de la construction principale, ▪ surmonté d'un dispositif à claire voie, d'une grille de couleur mate et doublé d'une haie composée d'essences locales (Cf. liste annexée au présent règlement). ▪ soit d'un dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie composée d'essences locales. ▪ de haies vives composées d'essence locale selon la liste jointe en annexe, <p>Les clôtures implantées en limite séparative devront être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de haies vives composées d'essence locale selon la liste jointe en annexe, ▪ de grilles ou grillages, éventuellement associés à la plantation d'essences locales, ▪ d'un dispositif à claire voie, éventuellement doublé d'une haie composée d'essences locales, ▪ de palissades en bois ou autre mur d'intimité (sur maximum 6 mètres à partir de la façade arrière de la construction). <p>Toutefois, en limite de zone N ou A, les clôtures doivent obligatoirement être composées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage dans lesquels doivent être aménagés des passages de petite faune.</p> <p>Des règles différentes sont admises si l'édification de cette clôture doit répondre à une nécessité tenant à un mode particulier d'occupation des sols (sécurisation d'un site) ou dans un cadre sportif (terrain de foot, tennis ...). Des passages pour la petite faune devront néanmoins être réalisés.</p>
<p>Espaces libres et plantations</p>	<p>Cf. Dispositions générales</p>

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

<p>Toutes destinations</p>	<p><u>Principes pour les nouvelles constructions</u></p> <p>Il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement (garage compris).</p> <p>Le changement de vocation d'un garage doit engendrer la création obligatoire d'une nouvelle place de stationnement sur la parcelle.</p> <p>Ces dispositifs ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.</p> <p><u>Réhabilitation ou changement de destination.</u></p> <p>Il doit être aménagé une place de stationnement à partir du deuxième logement nouvellement créé.</p> <p>Il doit être aménagé une place de stationnement supplémentaire dédié aux visiteurs par tranche de cinq logements nouvellement créés.</p>
----------------------------	--

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales.
---------------------	--

Titre F. REGLEMENT ZONE UJ

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, à la planche A et B ou aux annexes du PLU afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone UJ correspond aux zones de fond de jardin à préserver en continuité du tissu urbanisé.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autre que ceux définis ci-dessous et définis dans les dispositions générales.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux :
 - Nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés notamment la création de bassins de décantation.
 - Liés à des aménagements paysagers ou de valorisation écologique
 - Liés à des aménagements hydrauliques.
 - Liés à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagement d'espace public
- Les résidences mobiles de loisirs.

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.
- Les aménagements légers en lien avec des objectifs de préservation et de mise en valeur des paysages et des milieux naturels
- Les aménagements liés à la réalisation et l'entretien des cheminements.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des salles d'art et de spectacle et sous réserves de ne pas compromettre la qualité environnementale ou paysagère du site.
- Les abris pour animaux ainsi que les abris de jardin sous réserve d'être démontable dans la limite des dispositions réglementaires du thème n°2.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<p>Implantation par rapport aux voies et emprise publique</p>	<p>Les constructions et installations doivent respecter les reculs relatifs aux voies départementales (Cf. dispositions générales)</p> <p>L'implantation de toutes constructions doit se faire avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées dans le prolongement des constructions existantes à condition de ne pas réduire la distance de recul existante.</p> <p>Les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où elles ont été détruites ou démolies depuis moins de 10 ans.</p> <p>Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sur la limite d'emprise publique ; ▪ avec un recul de 1 mètre minimum depuis la limite d'emprise publique
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p><u>En sus des dispositions générales, les nouvelles constructions doivent respecter les principes suivants :</u></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.</p> <p>Des règles différentes sont admises si elles assurent une continuité avec une construction existante.</p> <p>Pour les constructions destinées aux habitations et aux équipements d'intérêt collectif et services publics supérieurs à 15 m², la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'une superficie inférieure à 15 m² nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Principes pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) : cf. dispositions générales</p>
<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Cf. Dispositions générales</p>

Emprise au sol	<p>L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>L'emprise au sol des abris pour animaux ne doit pas excéder une superficie de 30 m² par unité foncière.</p> <p>L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder une superficie de 20 m².</p>
Hauteur	<p><u>Principes pour les nouvelles constructions :</u></p> <p>La hauteur des constructions destinées aux habitations mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 6 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).</p> <p>La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 6 mètres au point le plus élevé.</p> <p><u>Principes pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) : cf. dispositions générales</u></p> <p>La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.</p> <p>Pour les abris pour animaux et les abris de jardin, la hauteur est limitée à 3 mètres.</p>

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

<p>Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.</p> <p>Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.</p>	
Façade	Cf. Dispositions générales.
Toiture	Cf. Dispositions générales.
Clôtures	<p>Les clôtures doivent être obligatoirement constituées de haies d'essences locales (liste en annexe), éventuellement doublées d'un grillage. Des exceptions peuvent être établies pour des raisons de sécurité dûment justifiées.</p> <p>Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.</p> <p>Les arbres de hautes tiges seront suffisamment éloignés pour n'apporter aucune gêne à l'agriculture (ombres portées, racines, ...).</p> <p>Les plantations ne devront pas rompre les réseaux de drainages agricoles.</p> <p>Les plantations devront être plantées en dehors des servitudes de passage pour l'entretien des cours d'eau avec un espacement de 10 mètres.</p> <p>Les pâtures accueillant des animaux pourront être closes par une haie végétale d'essences locales, pouvant être doublée par un dispositif de protection adapté.</p>
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions réglementaires générales.

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales.
---------------------	--

Titre G. REGLEMENT ZONE UD

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, à la planche A et B ou aux annexes du PLU afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone UD correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et services publics de la commune correspondant aux équipements sportifs et de loisirs et au lieu multi-accueil.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autre que ceux définis ci-dessous.
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferraille,
- Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé,
- Les caravanes isolées, situées sur une parcelle n'accueillant pas l'habitation principale
- Les habitations légères de loisirs.

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les constructions à usage d'habitations, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone ; les bâtiments annexes (de faible volume) et les garages liés cette habitation.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existante.
- L'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.</p> <p>Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage. Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Cf. Dispositions générales</p> <p>L'implantation des constructions et installations en retrait d'au minimum 3 mètres des limites des zones N et A est obligatoire à l'exception des abris de jardin pour lesquels cette distance est ramenée à 1 mètre.</p>
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementée
Emprise au sol	Non réglementée.
Hauteur	Cf. Dispositions générales

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façade	<p><u>Pour les nouvelles constructions :</u></p> <p>Les aspects et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux. Les couleurs vives, y compris le blanc pur, sont interdites, à l'exception des menuiseries. Ils leur seront préférées des teintes plus foncées, choisies pour valoriser l'architecture qu'elles accompagnent.</p> <p>Le bois d'aspect naturel et non peint et le verre sont autorisés.</p> <p><u>Principes pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) : Cf. dispositions générales.</u></p>
Toiture	<p>Les pentes de toit ne doivent pas excéder 45°.</p> <p>Les toitures terrasse sont autorisées à condition qu'elles participent à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bioclimatique,</p> <p>Les toitures de types verrières, terrasses et/végétalisées et/ou gravillonnées sont autorisées à condition qu'elles participent à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bioclimatique.</p> <p>L'utilisation du zinc est autorisée pour les faibles pentes ou pour les éléments techniques d'une toiture le nécessitant.</p> <p>Les débords de toiture de pente moins marqués pour les bow-windows (ou oriels), ou les marquises sont autorisés.</p> <p>L'utilisation d'éléments décoratifs est autorisée.</p>
Clôtures	<p>La hauteur des clôtures en front à rue et en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées sous réserves de justifications liées à la sécurité et aux risques des activités.</p> <p>Les clôtures implantées à l'alignement et en limites séparatives devront être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de haies vives composées d'essence locale (Cf. liste annexée au présent règlement) selon la liste jointe en annexe doublée ou non d'un grillage ou d'une grille non visible depuis l'emprise publique, ▪ d'un dispositif à claire-voie en harmonie avec les matériaux de la construction principale. <p>Toutefois, en limite de zone N ou A, les clôtures doivent obligatoirement être composées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage dans lesquels doivent être aménagés des passages de petite faune.</p>
Espaces libres et plantations	<p>Cf. Dispositions générales</p> <p>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en proportion équivalente par des espèces arborescentes et arbustives locales (Cf. annexe)</p>

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Toutes destinations	<p>Cf. Dispositions réglementaires générales.</p> <p>Par ailleurs, il est recommandé d'aménager la zone de stationnement à l'arrière de a construction pour réduire son impact visuel depuis la rue.</p>
---------------------	--

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales.
---------------------	--

Titre H. REGLEMENT ZONE US

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, à la planche A et B ou aux annexes du PLU afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone US est destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics tournés vers la santé.

La zone est dédiée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics et aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et aux autres équipements recevant du public.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Les habitations hormis celles autorisées sous condition,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les commerces et activités de service
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, ou à des aménagements paysagers, ou à des aménagements hydrauliques

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions à usage d'habitations, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone ; les bâtiments annexes (de faible volume) et les garages liés cette habitation.
- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existante.
- L'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher, à condition qu'il n'en résulte pas une augmentation du nombre de logements.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.</p> <p>Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage. Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.</p>
Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Cf. Dispositions générales</p> <p>L'implantation des constructions et installations en retrait d'au minimum 3 mètres des limites des zones N et A est obligatoire à l'exception des abris de jardin pour lesquels cette distance est ramenée à 1 mètre.</p>
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementée
Emprise au sol	Non réglementée.
Hauteur	Cf. Dispositions générales

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Façade	<p><u>Pour les nouvelles constructions :</u></p> <p>Les aspects et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux. Les couleurs vives, y compris le blanc pur, sont interdites, à l'exception des menuiseries. Ils leur seront préférées des teintes plus foncées, choisies pour valoriser l'architecture qu'elles accompagnent.</p> <p>Le bois d'aspect naturel et non peint et le verre sont autorisés.</p> <p><u>Principes pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) : Cf. dispositions générales.</u></p>
Toiture	<p>Les toitures doivent être de teinte sombre.</p> <p>Les toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles participent à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bioclimatique.</p> <p>L'utilisation du zinc est autorisée pour les faibles pentes ou pour les éléments techniques d'une toiture le nécessitant.</p> <p>Les débords de toiture de pente moins marqués pour les bow-windows (ou oriels), ou les marquises sont autorisés.</p> <p>L'utilisation d'éléments décoratifs est autorisée.</p>
Clôtures	<p>La hauteur des clôtures en front à rue et en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées sous réserves de justifications liées à la sécurité et aux risques des activités.</p> <p>Les clôtures implantées à l'alignement et en limites séparatives devront être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de haies vives composées d'essence locale selon la liste jointe en annexe doublée ou non d'un grillage ou d'une grille non visible depuis l'emprise publique, ▪ d'un dispositif à claire-voie en harmonie avec les matériaux de la construction principale ou tout matériau de teinte, d'aspect et d'appareillages à ceux de l'architecture. <p>Toutefois, en limite de zone N ou A, les clôtures doivent obligatoirement être composées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage dans lesquels doivent être aménagés des passages de petite faune.</p>
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions générales

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales.
---------------------	--

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales.
---------------------	--

Titre I. REGLEMENT ZONE 1AU

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, à la planche A et B ou aux annexes du PLU afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)**. L'urbanisation devra respecter les principes de cette OAP. L'aménagement de la zone peut être phasé.

La zone **1AU** est une zone à urbaniser mixte.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits dans toutes la zone :

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus, notamment :

- Les nouvelles exploitations agricoles ou forestières,
- Les nouvelles industries,
- Les nouveaux entrepôts,
- Les nouveaux centres de congrès et d'exposition,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés, aux aménagements paysagers ainsi qu'à l'amélioration des conditions de sécurité des lieux.

Sont autorisées sous conditions particulières :

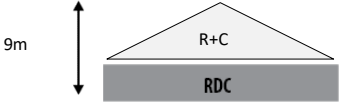
- Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol conformes au caractère de la zone :
- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux habitations,
- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux commerces et activités de services,
- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux bureaux,
- Les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel du principe général

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.

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	Non réglementé. Cf. Dispositions générales.
Implantation par rapport aux limites séparatives	Non réglementé. Cf. Dispositions générales.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. Dispositions générales
Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface de la parcelle.
Hauteur	<p>Principe pour les nouvelles constructions :</p> <p>La hauteur d'une construction mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 9 mètres au point le plus élevé (hors superstructures). Toutefois, la hauteur au faîtage des nouvelles constructions peut être identique à l'une des deux constructions voisines. Pour les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif la hauteur maximale est de 12 mètres au faîtage.</p> 

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

<p>Façade</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>Les nouvelles constructions doivent respecter les dispositions générales.</u> ➤ <u>Les nouvelles constructions doivent impérativement rechercher une harmonie au niveau de la rue par rapport aux caractéristiques dominantes en matière de traitement des façades et d'utilisation de matériaux.</u> ➤ <u>Elles doivent respecter les principes suivants :</u> <ul style="list-style-type: none"> • brique, • pierre bleue, • grès, • bois d'aspect naturel et non peint, • tous autres matériaux ou procédés de construction permettant de réduire l'émission de gaz à effet de serres ou destinés aux économies d'énergie. <p>L'association des matériaux est permise. D'autres aspects peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit partiel (moins de 20% de la surface des façades cumulées), qu'ils respectent les teintes et la composition architecturale d'ensemble (pour les soubassements, encadrement ...).</p> <p>En outre, les constructions principales destinées à d'autres destinations que les habitations peuvent utiliser des matériaux contemporains tel que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le bois d'aspect naturel et non peint, • le verre, • les bardages métalliques horizontaux, • les bardages de type zinc (naturel ou coloré) ou « trespa », • les enduits de teinte uniforme, • les bétons décoratifs, associés ou non à la maçonnerie de brique. <p>L'utilisation du crépi est interdite pour toutes nouvelles constructions.</p>
<p>Toiture</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ <u>Les nouvelles constructions doivent respecter les dispositions générales</u> ➤ <u>Les nouvelles constructions doivent impérativement rechercher une harmonie au niveau de la rue par rapport aux caractéristiques dominantes en matière de traitement des toitures.</u> ➤ <u>Les constructions principales doivent comprendre soit :</u> <ul style="list-style-type: none"> • Deux pans (hors croupe architecturale locale) avec une pente de toit comprise entre 30° et 45°, • Quatre pans à condition qu'elles couvrent des constructions importantes ayant au moins 5 mètres à l'égout du toit et au moins 6 mètres de faitage, • Une toiture terrasse à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bioclimatique, • Une toiture végétalisée à condition qu'elle participe à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bioclimatique. <p>D'autres pentes (générales, en demi-croupe, brisis ou coyaux) peuvent être autorisées sur tout ou partie du projet, à conditions qu'elles participent à la composition architecturale d'ensemble.</p> <p>Les toitures doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes bleues noires de l'ardoise naturelle ou rouge orangées de la tuile. L'utilisation du zinc est autorisée pour les faibles pentes ou pour les éléments techniques d'une toiture le nécessitant. Une teinture uniforme par toiture est exigée. Une harmonie de teintes avec les constructions voisines doit être recherchée.</p> <p>Les tuiles vernies ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient de teinte et d'aspect similaire à l'ardoise naturelle ou aux tuiles rouge-orangées.</p> <p>Les toitures équipées de panneaux solaires ou de tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie devront être de teinte en harmonie avec les équipements posés sur celles-ci. L'utilisation d'éléments décoratifs est autorisée.</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux serres d'agrément.</p>

<p>Clôtures</p>	<p>La hauteur des clôtures en front à rue ne devra pas excéder 1.80 mètre.</p> <p>La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres.</p> <p>Cependant, la reconstruction ou la continuité avec une clôture existante peut excéder la hauteur réglementée ci-dessus.</p> <p>Les clôtures implantées à l'alignement devront être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de haies vives composées d'essence locale selon la liste jointe en annexe, ▪ soit d'un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 1m : <ul style="list-style-type: none"> ▪ maçonné dans les mêmes aspects que ceux de la construction principale, ▪ surmonté d'un dispositif à claire voie, d'une grille de couleur matte et doublé d'une haie composée d'essences locales. ▪ soit d'un dispositif à claire voie, doublé ou non d'une haie composée d'essences locales <p>Les clôtures implantées en limite séparative devront être constituées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de haies vives composées d'essence locale selon la liste jointe en annexe, ▪ de grilles ou grillages, éventuellement associés à la plantation d'essences locales, ▪ d'un dispositif à claire voie, éventuellement doublé d'une haie composée d'essences locales ? ▪ de palissades en bois ou autre mur d'intimité (sur maximum 6 mètres à partir de la façade arrière de la construction). <p>Toutefois, en limite de zone N ou A, les clôtures doivent obligatoirement être composées d'une haie végétale composée d'essences locales doublée ou non d'un grillage dans lesquels doivent être aménagés des passages de petite faune.</p> <p>Des règles différentes sont admises si l'édification de cette clôture doit répondre à une nécessité tenant à un mode particulier d'occupation des sols (sécurisation d'un site) ou dans un cadre sportif (terrain de foot, tennis ...). Il est néanmoins demandé des ouvertures de minimum 10 cm x 10 cm au moins tous les deux mètres pour permettre le passage de la petite faune.</p>
<p>Espaces libres et plantations</p>	<p>Cf. Dispositions générales</p>
<p>Coefficient biotope de surface</p>	<p>Le coefficient biotope de surface est fixé à 0.6 par rapport à la surface de la parcelle (cf. dispositions générales).</p>

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Habitat	<p><u>Principe pour les nouvelles constructions</u></p> <p>Il est exigé un minimum deux places de stationnement par logements (hors garage).</p> <p>Le changement de vocation d'un garage doit engendrer la création obligatoire d'une nouvelle place de stationnement sur la parcelle.</p> <p>Ces dispositifs ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.</p> <p><u>Réhabilitation ou changement de destination.</u></p> <p>Il doit être aménagé une place de stationnement par logements nouvellement créés.</p> <p>Il doit être aménagé une place de stationnement supplémentaire dédié aux visiteurs par tranche de cinq logements nouvellement créés.</p>
Autres destination	<p>Des surfaces suffisantes en fonction de l'activité doivent être réservées sur l'unité foncière :</p> <ul style="list-style-type: none">• pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;• pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales.
---------------------	--

Titre J. REGLEMENT ZONE A

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, à la planche A et B ou aux annexes du PLU afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone A est une zone protégée en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte un secteur **Ap** : Secteur agricole présentant des enjeux d'intérêt paysager et/ou naturel.

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autre que ceux définis ci-dessous et définis dans les dispositions générales.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux :
 - Nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
 - Liés à des aménagements paysagers.
 - Liés à des aménagements hydrauliques.

Sont autorisées sous conditions particulières :

Sont autorisées sous conditions particulières dans la zone A :

- Les constructions principales, les annexes et extensions et les installations destinées à l'activité agricole dont de nouveaux sièges d'exploitations.
- Les constructions principales, les annexes et extensions de logements quand elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres des bâtiments de l'exploitation, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées (par exemple la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé) et dans la limite de 200m² d'emprise au sol et dans le respect des règles d'emprise au sol.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à caractère agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 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.
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions.
- Les exhaussements et affouillements des sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou qu'ils soient liées aux activités de regroupement, de tri ou de valorisation de déchets dans le cadre d'une ICPE, ou qu'ils soient liés au curage du réseau hydrographique.

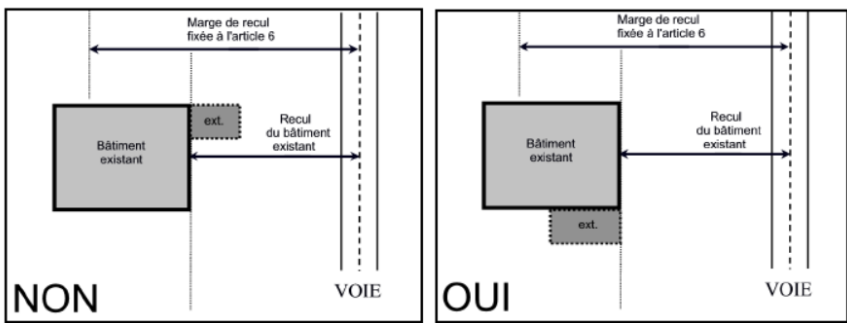
Sont autorisées sous conditions particulières dans le secteur Ap :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite des dispositions réglementaires du thème 2.
- Les abris de jardin d'une emprise au sol de 20 m² maximum et implantée dans un rayon de 50 mètres par rapport à la construction principale à usage d'habitation.
- Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité du paysage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprise publique	Exploitations agricoles ou forestières	<p>Les constructions et installations doivent respecter les reculs relatifs aux voies départementales (Cf. dispositions générales)</p> <p>Pour les autres voies (communales et chemins ruraux) les distances suivantes devront être respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Recul minimum de 10 mètres par rapport à la voie ou à l'emprise publique, si un accès est créé depuis la voie pour assurer sa desserte. ▪ 6 mètres par rapport à l'axe des voies dans les autres cas. <p>Sauf contraintes techniques liées à l'activité agricole, dans le cas où une construction est implantée avec un recul inférieur à la marge de recul fixée par cet article (cf. schéma), et lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants ou réalisés dans le cadre du changement d'affectation autorisé à la section C, il sera admis que les éventuelles extensions soient édifiées avec un recul inférieur à la marge de recul fixée par cet article mais qui ne pourra être inférieur au recul minimum d'implantation du bâtiment existant.</p>
		
	Habitations	<p>De manière générale, les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprise publique ou observer un recul similaire aux constructions existantes.</p> <p>En zone A, les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent d'être implantées à moins de 100 mètres d'un des bâtiments de l'exploitation principale de l'exploitation, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).</p> <p>Les annexes et extensions liées à la construction principale doivent respecter un recul similaire à l'une des constructions présente sur l'unité foncière.</p>
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	<p>Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantés à l'alignement ou respecter un recul de 1 mètre minimum par rapport aux voies ou emprise publique.</p>
Autres destinations	Cf. Dispositions générales.	

Règlement zone A

Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions, ainsi que les installations liées au stationnement de caravanes (camping à la ferme), doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>En limite des zones urbaines et d'extensions urbaines, les constructions, dépôts et installations diverses doivent respecter un recul minimal de 5 mètres.</p>	
	Exploitations agricoles ou forestières	Les nouvelles exploitations agricoles et forestières sont interdites à moins de 100 mètres des zones U.
	Habitations	<p>Les extensions des habitations doivent être réalisées dans la continuité du volume existant et respecter le même recul, ou s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.</p> <p>Les annexes des habitations doivent respecter le même recul ou s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.</p>
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 m.
	Autres destinations	Cf. Dispositions générales.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Cf. Dispositions générales	
Emprise au sol	Exploitations agricoles ou forestières	<p>Non réglementée.</p> <p>En secteur Ap, sous réserve d'être démontable, les abris pour animaux à destination domestique ne pourront pas excéder 30m² d'emprise au sol par unité foncière.</p>
	Habitations	<p>En zone A, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie inférieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 150 m² d'emprise totale. ▪ plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie supérieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 150 m² d'emprise totale. <p>En secteur Ap, les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter plus de 30 % (dans une limite de 30 m²) de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 150m² d'emprise totale.</p> <p>En zone A et Ap, les constructions d'annexes pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière ne doivent pas dépasser la limite de 30m² de l'emprise au sol par unité foncière.</p>
	Equipement d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée.

Règlement zone A

	Autres destinations	<p>En secteur Ap, l'emprise au sol est fixée à 20% maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.</p>
Hauteur	Exploitations agricoles ou forestières	<p>Hauteur absolue en zone A : 15 mètres au faîtage.</p> <p>Une hauteur plus importante peut être prévue sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De contrainte technique particulière (silo, équipement technique) ▪ D'apporter une vigilance concernant l'intégration paysagère de la construction. <p>Hauteur absolue en secteur Ap : 12 mètres au faîtage sauf mesures dérogatoires inscrites au sein des dispositions générales.</p> <p>Une hauteur plus importante peut être prévue sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De contrainte technique particulière (silo, équipement technique) ▪ D'apporter une vigilance concernant l'intégration paysagère de la construction. <p>La hauteur des serres est limitée à 4 mètres.</p> <p><u>Hauteur relative</u> : Cf. dispositions générales</p>
	Habitations	<p>Hauteur absolue : 6 mètres</p> <p>Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation existants, il sera admis une hauteur supérieure à 6 mètres si la hauteur de l'existant est déjà supérieure à 6 mètres</p> <p>La hauteur de l'extension ne peut être supérieure à la construction principale.</p> <p>La hauteur des annexes ne peut dépasser 3m au faîtage.</p> <p><u>Hauteur relative</u> : non réglementée</p>
	Équipement d'intérêt collectif et services publics	Non réglementée.
	Autres destinations	<p>La hauteur des constructions doit s'intégrer au site et ne pas porter atteinte au paysage</p> <p>La hauteur des extensions ou des annexes ne peut être supérieure à la construction principale.</p>

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions doivent présenter, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère régional, le site et le paysage.

Les constructions, lorsqu'elles font partie d'un ensemble, doivent :

- Respecter l'architecture d'origine lorsqu'il s'agit de modifier la construction existante ;
- Tenir compte tout particulièrement de l'ordonnement architectural des constructions voisines lorsqu'il s'agit d'une nouvelle construction.

Murs Revêtements extérieurs	Cf. Dispositions générales.	
Toiture	Habitations	<p>Pour les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières, les pentes de toiture doivent être comprises entre 8 et 25° (soit entre 15% et 45%) (sauf contraintes particulières).</p> <p>Pour les autres constructions, les toitures à deux versants avec une pente de toit comprise entre 30° et 45° sont à privilégier. Néanmoins la réalisation de demi-croupe ou de coyau est autorisée.</p> <p>L'utilisation des couleurs vives est interdite.</p> <p>L'utilisation du zinc est autorisée pour les faibles pentes ou pour les éléments techniques d'une toiture le nécessitant.</p> <p>Les toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles participent à une composition architecturale d'ensemble et à une conception bioclimatique.</p> <p>Les débords de toiture de pente moins marqués pour les bow-windows (ou oriels), ou les marquises sont autorisés.</p> <p>L'utilisation d'éléments décoratifs est autorisée.</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux serres d'agrément, ni aux toitures équipées de panneaux solaires ou de tout autre dispositif destiné aux économies d'énergie.</p>
	Toutes les destinations (y compris habitations)	<p>A l'exception des toitures destinés à recevoir des dispositifs permettant l'utilisation d'énergies renouvelables ou en tuiles dans la gamme des rouges, les toitures des bâtiments devront être réalisées avec des matériaux de teinte proche de la couleur de la terre à nu (brun, gris foncé, marron-gris).</p>
Clôtures	Toutes les destinations	<p>Les clôtures et plantations (haies, arbustes, arbres de haute tige) ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement, dans les virages et aux carrefours.</p> <p>Le recul de ces clôtures devra respecter un recul suffisant depuis la limite d'emprise publique, permettant la circulation des engins agricoles.</p> <p>Les plantations devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A au moins 2,50 mètres du domaine public le long des routes départementales ; ▪ A au moins 3,50 mètres de l'axe des voies communales. <p>Les clôtures implantées à l'alignement devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe, ▪ Soit d'un grillage vert foncé mat ou gris mat (grillage ursus compris) ou noir mat doublé d'une haie (plantée du côté de l'espace public) composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe,

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit de dispositifs à claire voie en bois ou fer forgé à barreaudage vertical doublés ou non d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe, ▪ d'un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté ou non d'un dispositif à claire voie, d'une grille de couleur matte et doublé d'une haie composée d'essences locales. <p>A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent par une hauteur maximale de 0,80 m.</p> <p>Sur les limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres et doivent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe ; ▪ Soit d'un grillage vert foncé mat ou gris mat (grillage ursus compris) ou noir mat, éventuellement doublé d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe et ménageant des passages à petite faune ; ▪ Soit de dispositif à claire voie en bois ou fer forgé doublés ou non d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe. <p>En fond de parcelle, les clôtures dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit des clôtures végétalisées d'essences locales ménageant des effets de transparence entre l'espace bâti et l'espace agricole ou naturel. ▪ Soit des grillages vert foncé mat ou gris mat (grillage ursus compris) ou noir mat doublés d'une haie composée d'essences locales issues de la liste figurant en annexe ménageant des passages à petite faune. <p>Des règles différentes sont admises si l'édification de cette clôture doit répondre à une nécessité tenant à un mode particulier d'occupation des sols (sécurisation d'un site) ou dans un cadre sportif (terrain de foot, tennis ...). Des passages pour la petite faune devront néanmoins être réalisés.</p> <p>Des rideaux de végétation seront plantés afin de mieux intégrer les bâtiments trop volumineux ou dont l'aspect n'est pas en complète harmonie avec le paysage, et afin de masquer les dépôts.</p> <p>Les arbres de hautes tiges seront suffisamment éloignés pour n'apporter aucune gêne à l'agriculture (ombres portées, racines, ...).</p> <p>Les plantations ne devront pas rompre les réseaux de drainages agricoles.</p> <p>Les plantations devront être plantées en dehors des servitudes de passage pour l'entretien des cours d'eau avec un espacement de 10 mètres.</p> <p>Les pâtures accueillant des animaux pourront être closes par une haie végétale d'essences locales, pouvant être doublée par un dispositif de protection adapté.</p>
--	--

Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions réglementaires générales.
-------------------------------	--

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales.
---------------------	--

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales.
---------------------	--

Titre K. REGLEMENT ZONE N

Les dispositions applicables à chaque zone et secteur résultent de la combinaison des dispositions générales et des dispositions particulières.

1. THEME N°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La destination des constructions, l'usage des sols et la nature des activités peuvent différer au sein des périmètres liés aux risques naturels ou aux enjeux environnementaux indiqués au plan de zonage. Il est demandé au maître d'ouvrage de se référer aux dispositions générales, à la planche A et B ou aux annexes du PLU afin de vérifier l'ensemble des prescriptions s'appliquant au droit d'un terrain.

1.1 DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

La zone N est une zone protégée en raison de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels ainsi que des paysages.

Elle comporte un secteur **Np** correspondant au site Natura 2000

1.2 INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont interdits :

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autre que ceux définis ci-dessous et définis dans les dispositions générales.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux :
 - Nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés
 - Liés à des aménagements paysagers ou de valorisation écologique
 - Liés à des aménagements de lutte contre les inondations revêtant un intérêt général et sous réserve d'être justifié par une étude spécifique.
- Les résidences mobiles de loisirs.

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 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.
- Les aménagements légers en lien avec des objectifs de préservation et de mise en valeur des paysages et des milieux naturels
- Les aménagements liés à la réalisation et l'entretien des cheminements.
- L'extension et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite des dispositions réglementaires du thème n°2,
- Les abris pour animaux sous réserve d'être démontable dans la limite des dispositions réglementaires du thème n°2 et qu'ils soient rattachés à des activités d'élevage réputées agricoles ou en tant qu'annexes ou extension des habitations existantes.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune. En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire : <http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

Sont autorisées sous conditions particulières dans le secteur Np :

- Les travaux liés aux réseaux et installations techniques nécessaires aux services publics de distribution (électricité, gaz), sous réserve que leur implantation dans une zone moins sensible au milieu naturel soit rendue impossible.

2. THEME N°2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

2.1 SECTION A : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

<p>Implantation par rapport aux voies et emprise publique</p>	<p>Les constructions et installations doivent respecter les reculs relatifs aux voies départementales (Cf. dispositions générales)</p> <p>L'implantation de toutes constructions doit se faire avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux autres voies et emprises publiques.</p> <p>Les constructions peuvent être implantées dans le prolongement des constructions existantes à condition de ne pas réduire la distance de recul existante.</p> <p>Les constructions peuvent être reconstruites à l'identique dans la mesure où elles ont été détruites ou démolies depuis moins de 10 ans.</p> <p>Les équipements publics et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ sur la limite d'emprise publique ; ▪ avec un recul de 1 mètre minimum depuis la limite d'emprise publique <p><u>Principes pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) : cf. dispositions générales</u></p> <p>Pour rappel, les extensions et annexes des constructions existantes peuvent soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Etre réalisée à l'arrière des bâtiments existants, ▪ Soit dans le prolongement de l'alignement.
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p><u>En sus des dispositions générales, les nouvelles constructions doivent respecter les principes suivants :</u></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.</p> <p>Des règles différentes sont admises si elles assurent une continuité avec une construction existante.</p> <p>Pour les constructions destinées aux habitations et aux équipements d'intérêt collectif et services publics supérieurs à 15 m², la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus bas et le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations d'une superficie inférieure à 15 m² nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><u>Principes pour les constructions existantes (annexes et extensions comprises) : cf. dispositions générales</u></p>
<p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Cf. Dispositions générales</p>

Règlement zone N

Emprise au sol	<p>Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ne doivent pas représenter :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ plus de 50 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie inférieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 150 m² d'emprise totale.▪ plus de 30 % de l'emprise au sol de la construction existante (si superficie supérieure à 100 m²) à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 150 m² d'emprise totale. <p>Les constructions d'annexes ou de dépendances pour les constructions à usage d'habitation existante situées sur la même unité foncière ne doivent pas dépasser 30 m² de surface de plancher par unité foncière et dans la limite de 150m² d'emprise totale.</p> <p>Les annexes des habitations doivent se situer sur la même unité foncière et s'implanter à une distance de 15 mètres maximum de la construction principale. Une seule annexe ou dépendance est autorisée sur une même unité foncière, y compris celle déjà existante.</p> <p>L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>L'emprise au sol des abris pour animaux ne doit pas excéder une superficie de 30 m².</p>
Hauteur	<p><u>Principes pour les nouvelles constructions :</u></p> <p>La hauteur des constructions destinées aux habitations mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 6 mètres au point le plus élevé (hors superstructures).</p> <p>Dans le cas d'extension de bâtiments d'habitation existants, il sera admis une hauteur supérieure à 6 mètres si la hauteur de l'existant est déjà supérieure à 6 mètres</p> <p>La hauteur de l'extension ne peut être supérieure à la construction principale.</p> <p>La hauteur des annexes ne peut dépasser 3m au faîtage.</p> <p>La hauteur des constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, mesurée à partir du terrain naturel ne peut dépasser 6 mètres au point le plus élevé.</p>

2.2 SECTION B : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

<p>Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site.</p> <p>Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.</p>	
Façade	Cf. Dispositions générales.
Toiture	Cf. Dispositions générales.
Clôtures	<p>Les clôtures doivent être obligatoirement constituées de haies d'essences locales (liste en annexe), éventuellement doublées d'un grillage. Des exceptions peuvent être établies pour des raisons de sécurité dûment justifiées.</p> <p>Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.</p> <p>Les arbres de hautes tiges seront suffisamment éloignés pour n'apporter aucune gêne à l'agriculture (ombres portées, racines, ...).</p> <p>Les plantations ne devront pas rompre les réseaux de drainages agricoles.</p> <p>Les plantations devront être plantées en dehors des servitudes de passage pour l'entretien des cours d'eau avec un espacement de 10 mètres.</p> <p>Les pâtures accueillant des animaux pourront être closes par une haie végétale d'essences locales, pouvant être doublée par un dispositif de protection adapté.</p>
Espaces libres et plantations	Cf. Dispositions réglementaires générales.

2.3 SECTION C : STATIONNEMENT

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales.
---------------------	--

3. THEME N°3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les règles d'urbanisme ci-dessous sont complémentaires aux dispositions réglementaires générales.

Toutes destinations	Cf. Dispositions réglementaires générales.
---------------------	--

Titre L. LEXIQUE

A

ACCES

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur une voie de desserte (portail, porche) et au cheminement y conduisant, sans distinction de son régime de propriété privée (indivision, servitude de passage, etc.).

ACROTERE

Élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord.

- La fonction première de l'acrotère étant de permettre l'étanchéité des toitures terrasses, sa hauteur est limitée à 60 cm et peut être portée à 1 m si des considérations techniques ou esthétiques le justifient.
- Au-delà de cette hauteur, l'acrotère sera considéré comme un élément décoratif et ou un élément de la construction :
 - soumis aux conditions d'intégration urbaines et aux caractéristiques architecturales des constructions
 - devant être pris en compte dans la hauteur de façade

Il ne sera donc sera donc pas accepté de plein droit.

ALIGNEMENT DU BATI

Une construction est implantée à l'alignement dès lors que tout ou partie de sa façade est implantée sur la limite entre le domaine privé et le domaine public ou la limite d'emprise d'une voie ouverte à la circulation publique. L'implantation à l'alignement n'entraîne pas l'obligation d'une implantation sur toute la hauteur du bâtiment.

ANNEXE

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

ARBRES DE HAUTS JET

Ce sont les arbres les plus grands de la haie, ils sont en général formés d'un seul tronc et d'un houppier. Ces arbres peuvent être utilisés pour la qualité de leur bois d'œuvre, mais aussi appréciés pour leur ombre apportée au bétail. (Parfois traditionnellement taillés en têtards ils étaient alors exploités pour le bois de chauffage). On les plante en général à huit mètres d'intervalle.

B

BAIE

Une baie est une ouverture dans un mur destinée à laisser un passage à travers le mur pour circuler (la porte et le portail), pour éclairer, pour aérer, (la fenêtre et le jour).

BANDE CONSTRUCTIBLE

Bande de profondeur variable, compté à partir de la limite des voies ou emprises, existantes ou projetées, ou toute mention citée au règlement écrit et/ou graphique : limite de recul, implantation graphique, réservation d'espace publique...

BRISE VUE

Système occultant pouvant prendre diverses formes et matériaux : brise vue en toile, canisse en osier, canisse PVC, etc.

C

CLAIRE-VOIE

Ouvrage qui laisse passer le jour : balustrade, claustra, clôture ajourée sont des ouvrages à claire-voie.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Rapport, en pourcentage, entre l'emprise au sol et la superficie de l'unité foncière supportant le projet de construction

CONSTRUCTION

Englobe non seulement les bâtiments, mais tout type d'ouvrage "construit": (piscines, escaliers extérieurs, murs, dalle supérieure à 0,60 m du sol naturel, les annexes couvertes liées à l'élimination des déchets et aires de rassemblement des conteneurs d'ordures ménagères, etc) y compris les parties en sous-sols.

CONCEPTION BIOCLIMATIQUE

On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été.

Le choix d'une démarche de conception bioclimatique favorise les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.

Afin d'optimiser le confort des occupants tout en préservant le cadre naturel de la construction, de nombreux paramètres sont à prendre en compte.

Une attention tout particulière sera portée à l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles, ...) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, ...).

La conception bioclimatique s'articule autour des 4 axes suivants :

1. Capter / se protéger de la chaleur

Dans l'hémisphère nord, en hiver, le soleil se lève au Sud Est et se couche au Sud-Ouest, restant très bas (22° au solstice d'hiver). Seule la façade Sud reçoit un rayonnement non négligeable durant la période d'hiver. Ainsi, en maximisant la surface vitrée au sud, la lumière du soleil est convertie en chaleur (effet de serre), ce qui chauffe le bâtiment de manière passive et gratuite.

En été, le soleil se lève au Nord Est et se couche au Sud-Ouest, montant très haut (78° au solstice d'été). Cette fois ci, ce sont la toiture, les façades Est (le matin) et Ouest (le soir) qui sont le plus irradiées. Quant à la façade Sud, elle reste fortement irradiée mais l'angle d'incidence des rayons lumineux est élevé. Il convient donc

de protéger les surfaces vitrées orientées Sud via des protections solaires horizontales dimensionnées pour bloquer le rayonnement solaire en été. Sur les façades Est et Ouest, les protections solaires horizontales sont d'une efficacité limitée car les rayons solaires ont une incidence moins élevée. Il conviendra d'installer des protections solaires verticales, d'augmenter l'opacité des vitrages (volets, vitrage opaque) ou encore de mettre en place une végétation caduque.

2. Transformer, diffuser la chaleur

Une fois le rayonnement solaire capté et transformé en chaleur, celle-ci doit être diffusée et/ou captée. Le bâtiment bioclimatique est conçu pour maintenir en équilibre thermique entre les pièces, diffuser ou évacuer la chaleur via le système de ventilation.

3. Conserver la chaleur ou la fraîcheur

En hiver, une fois captée et transformée, l'énergie solaire doit être conservée à l'intérieur de la construction et valorisée au moment opportun.

En été, c'est la fraîcheur nocturne, captée via une sur-ventilation par exemple, qui doit être stockée dans le bâti afin de limiter les surchauffes pendant le jour.

4. Favoriser l'éclairage naturel

L'optimisation des apports d'éclairage naturel, réduisant la consommation électrique d'éclairage est également un point essentiel de la conception bioclimatique.

CONTINUITÉ DU BATI

En terme réglementaire :

La continuité du bâti s'entend en premier lieu comme la faculté d'implanter les constructions sur les 2 limites séparatives latérales.

Elle s'entend aussi comme la faculté d'implanter les constructions d'une limite latérale à l'autre. Afin d'éviter des « effets de barre » engendrés par des linéaires de façades trop importants, conserver des perspectives visuelles, etc.

Les dispositions réglementaires du PLU prévoient les cas dans lesquels une continuité du bâti est admise.

E

ÉLÉMENTS TECHNIQUES DES CONSTRUCTIONS

Ils comprennent : les dispositifs d'aération, de protection solaire ; les terrasses végétalisées ; les dispositifs de chauffage et climatisation ; les cheminées, escaliers, local d'ascenseur ; les dispositifs nécessaires à la production d'énergie ou à la récupération de pluie ; les dispositifs d'émission/réception numérique ; les éléments de décors architecturaux, gardes corps, etc.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :

- les ornements tels que les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, etc....) et les marquises ;
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades respectant les critères prévus par la loi.

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

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (ex : matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;

- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voitures, etc....) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux,) ;
- les prolongements extérieurs des niveaux des constructions en saillie de la façade (ex : balcon, coursive,) ;
- les rampes d'accès aux constructions et les terrasses d'une hauteur significative ;
- les bassins de piscines découvertes enterrées ou semi-enterrées.

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que :

- pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ;
- ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation de l'immeuble ;
- ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

EMPRISE PUBLIQUE

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ...

ESPACES DE PLEINE TERRE

Espaces de terre meuble engazonnés et plantés, libres de toute construction en surface comme en sous-sol. Ils peuvent comprendre les cheminements piétons, parvis, etc ... s'ils sont traités de manière perméable. Ils ne comprennent pas les aires de stationnement et leurs surfaces de circulation, les piscines, etc ...

ESPACES COMMUNS

Espaces communs non construits ne comprenant pas les circulations motorisées, les stationnements.

EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

L'extension d'une construction existante s'entend comme un agrandissement, en continuité de ladite construction, au sol, et/ou en hauteur (on parle alors de surélévation) sans que la surface de plancher nouvellement créée ne dépasse 50 % de la surface de plancher existante.

Au-delà de ce seuil, le projet de construction est considéré comme une construction nouvelle pour l'application des règles du PLU.

F

FACADE

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

G

GITE A FAUNE

Installations / aménagements proposant des refuges pour la faune. Exemple : hôtel à insecte, nichoirs et gîtes (oiseaux, chauve-souris, etc.)

H

HAUTEUR :

La hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

La hauteur absolue

La hauteur absolue d'une construction est la distance mesurée verticalement entre le niveau du terrain naturel de l'unité foncière d'implantation (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée) et le point le plus élevé de la construction depuis le niveau du sol naturel avant terrassements (depuis le point le plus haut du terrain sur lequel la construction est implantée).

HEBERGEMENT

Il s'agit d'une sous-destination de la destination habitation mentionnée définie par les articles R 151-27 et 28 du code de l'urbanisme. Cette sous destination comporte les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service.

Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

L

LIMITE DE REcul

C'est l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique existante ou projetée. Cette limite peut être définie par le règlement écrit et/ou graphique ainsi que par des servitudes.

Dans le cas d'une voie ou d'une emprise publique projetée, la marge de recul est calculée à partir de l'emprise future, matérialisé par un emplacement réservé par exemple.

LIMITE SEPARATIVE

Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë. La limite du domaine ferroviaire est considérée comme une limite séparative de propriété.

LIMITE SEPARATIVE LATÉRALE

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

LIMITE SEPARATIVE AUTRE QUE LATÉRALE

Toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

LOGEMENTS INSOLITES

On entend par logement insolite une forme d'hébergement « hors du commun » par l'originalité de ses hébergements (cabanes, maisons champignons, tipis, tonneaux, bulles ou yourte) et/ou sa localisation (cabane dans les arbres).

O

OPERATION

Dans le règlement, il s'agit d'un terme général employé pour désigner l'action de construire, démolir, aménager, réhabiliter... Il désigne souvent une action spécifique (ex : opération de démolition-reconstruction) ou une construction qui revêt une certaine importance par sa taille en tant que telle ou par rapport au tissu environnant.

Terme similaire : construction, projet, etc...

ORIEL (ou bow window)

Un oriel (fenêtre en baie ou fenêtre arquée) est une fenêtre en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

OUVRAGE EN TOITURE

Il s'agit d'une partie de construction en saillie par rapport au pan de la toiture et dont la superficie est inférieure à celle de la surface du pan de toiture sur laquelle il s'implante.

P

PAYSAGE

Le paysage désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations.

Le paysage est le résultat d'une géographie particulière, d'une histoire et d'une culture collective. Il s'appréhende de façon objective, en s'intéressant au relief, à l'occupation du sol..., mais aussi de façon plus subjective, selon la sensibilité de l'observateur, ses influences culturelles, historiques ou esthétiques.

Le paysage représente donc une entité générale dans laquelle s'articulent et entrent en interrelations plusieurs composantes telles que le patrimoine bâti, le patrimoine végétal, les vues...

PERSPECTIVE (source : Larousse)

Vue qu'on a, d'un endroit déterminé, d'un paysage, d'un ensemble architectural.

PIGNON

Partie supérieure (en général triangulaire) d'un mur de bâtiment, parallèle aux fermes (pièces de bois ou de métal triangulées supportant les versants d'une toiture) et portant les versants du toit.

R

REZ-DECHAUSSÉE

Il s'agit du niveau situé immédiatement au-dessus du sous-sol, même si ce dernier est semi enterré.

Dans le cas d'un terrain en pente, pour les constructions dont une façade donne sur voie, le niveau du rez-de-chaussée est celui qui se trouve au niveau de la voie.

S

STATIONNEMENT

1-STATIONNEMENT MUTUALISATION

Tout où partie du nombre de place exigé à l'occasion de plusieurs projets est regroupé en un seul endroit (économie réalisée dans le coût de construction et/ou optimisation du foncier dédié au stationnement).

La définition de la mutualisation retenue dans le PLU intègre également la notion de foisonnement du stationnement.

SURFACE DE PLANCHER

Article R111-22 Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 -art.

Cette définition est donnée à titre d'information. Il est précisé que la définition à appliquer est celle définie par le code de l'urbanisme en vigueur

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

SURFACE DE VENTE (source : Insee)

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

T

TERRAIN

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision

UNITÉ FONCIÈRE :

Ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou pour lesquels ceux-ci sont titrés.

TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET :

Ensemble des parcelles contiguës n'appartenant pas forcément à un même propriétaire ou à une même indivision mais correspondant à l'assiette du projet objet d'une demande d'autorisation d'occupation du sols (permis de construire, d'aménager, de démolir ou déclaration préalable).

TERRAIN AVANT TRAVAUX

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

TERRAIN ENCLAVE

En droit, un terrain enclavé est un terrain qui, du fait de sa situation par rapport aux terrains des propriétaires voisins, ne dispose pas d'accès à la voie publique ou sur lequel cette voie d'accès s'avère insuffisante.

TOITURE

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

PAN DE TOITURE

Il s'agit de chacune des surfaces élémentaires planes constituant un versant ou une toiture.

VERSANT DE TOITURE

Il s'agit du pan de toiture ou de l'ensemble des pans de toiture présentant une même orientation.

U

UNITÉ FONCIÈRE

Voir terrain

V

VOIES

Voie En Impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour, notamment ceux de secours et des ordures ménagères.

Voie Principale Et Secondaire

Lorsqu'une parcelle possède un accès sur les deux voies, la voie principale est celle à laquelle est adressé le terrain.

Voie Publique Ou Ouverte A La Circulation Publique

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Les voies comprennent donc non seulement la chaussée mais également toutes ses dépendances nécessaires à la conservation et à l'exploitation de la route ainsi qu'à la sécurité des usagers. En font également partie, les parkings publics (accessoires de la voirie).

Les voies publiques ou susceptibles d'être ouverte à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, et de collecte des déchets.

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage non ouvert à la circulation publique mais disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété privée (indivision, servitude de passage, etc.)

Les voies privées doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile

LES VENELLES

Les venelles sont des voies privées non ouvertes à la circulation automobile publique. Les venelles permettent principalement la desserte locale : accès piéton, vélos et/ou desserte des garages privatifs.

VULNERABILITE

La vulnérabilité est le moyen de mesurer les conséquences d'un risque majeur sur les enjeux.

Le risque majeur est **la possibilité d'un événement d'origine naturelle ou anthropique**, dont les effets peuvent mettre en jeu un grand nombre de personnes, occasionner des dommages importants et dépasser les capacités de réaction de la société.

L'existence d'un risque majeur est liée :

- D'une part à la présence d'un événement, qui est la manifestation d'un phénomène naturel ou anthropique ;
- D'autre part à l'existence d'enjeux, qui représentent l'ensemble des personnes et des biens (ayant une valeur monétaire ou non monétaire) pouvant être affectés par un phénomène.

Z

ZONES D'INONDATIONS CONSTATEES (ZIC)

Les ZIC sont répertoriées lors de crues significatives via des campagnes de photographies aériennes.

Titre M. ANNEXES

1. ANNEXE 1 : TABLEAUX DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Ci-dessous : les destinations et sous-destinations réglementaires issues de la réforme.

Limitation à 5 destinations et 20 sous-destinations
Des règles différenciées pourront être établies entre ces cinq destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes :
Exploitation agricole et forestière : <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière
Habitation : <ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
Commerce et activités de service : <ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma
Équipements d'intérêt collectif et services publics <ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire <ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition
<p>Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.</p> <p>Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.</p> <p>Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.</p> <p>En cas de travaux ,le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.</p> <p>Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.</p>
<p>Les destinations sont définies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par les sous-destinations qu'elles recouvrent - par référence à leur définition nationale prise par arrêté

2. ANNEXE 2 : LISTE DES ESSENCES LOCALES

Essences arbustives

	Nom latin	Essence à fruit	Essence mellifère	Feuillage persistant
Bourdaïne	<i>Frangula alnus</i>		X	
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>			X
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	X		
Eglantier	<i>Rosa canina</i>	X		
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	X		
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	X		X
Genêt à balai	<i>Cytisus scoparius</i>			X
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>			
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	X	X	
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>			
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	X	X	
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>		X	
Saule osier	<i>Salix viminalis</i>			
Sureau	<i>Sambucus nigra</i>	X	X	
Troène d'Europe	<i>Ligustrum vulgare</i>	X	X	
Viorne mancienne	<i>Viburnum lantana</i>	X		
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	X		

Essences arborescentes

	Nom latin
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>

Plantes grimpantes

	Nom latin	Essence à fruit	Essence mellifère
Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>	X	
Clématite des haies	<i>Clematis vitalba</i>	X	
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>		
Lierre	<i>Hedera helix</i>		X

Essences fruitières – pommiers (d'après la liste Plantons le Décor)

	Période de floraison	Période de récolte
Belle fleur simple (Petit bon ente)	Très tardive	Octobre
Cabarette	Moyenne saison	Fin octobre
Colapuis (Nicolas Puy)	Précoce à moyenne saison	Fin octobre – début novembre
Court pendu rouge (Court pendu Rosa)	Très tardive	Fin septembre
Double bon, Pommier rouge	Tardive	Fin septembre
Gris Brabant (Gris Braibant)	Précoce	Début octobre
Gueule de mouton	Moyenne saison	Mi-octobre
Jacques Lebel	Précoce	Fin août à fin septembre
Lanscailler	Moyenne saison	1 ^{ère} quinzaine d'octobre
Reinette de France	Très tardive	1 ^{ère} quinzaine d'octobre
Reinette de Fugélan	Précoce	Fin septembre
Reinette de Hollande	Précoce	1 ^{ère} quinzaine d'octobre
Reinette de Waleffe	Moyenne saison	Fin septembre - début octobre
Reinette des Capucins	Précoce	Début octobre
Reinette Descardre	Moyenne saison	Fin septembre
Reinette étoilée	Très tardive	2 ^{ème} quinzaine de septembre
Reinette Hernaut	Moyenne saison	Début octobre
Sang de boeuf	Moyenne saison	1 ^{ère} quinzaine d'octobre
Sans Pareille de Peasgood	Moyenne saison	Mi-septembre
Tardive de Bouvignies (Rambour d'hiver)	Tardive	2 ^{ème} quinzaine de septembre

Essences fruitières – poiriers (d'après la liste Plantons le Décor)

	Période de floraison	Période de récolte
Beurré d'Anjou (Nec plus ultra Meuris)	Très précoce à précoce	Fin septembre
Beurré Lebrun (Lebrun)	Moyenne saison	Fin août-début septembre
Beurré Superfin	Moyenne saison	Mi-septembre
Comtesse de Paris	Très précoce à précoce	Mi-octobre
Cornélie (Désiré Cornélis)	Moyenne saison	Fin août
Madame Grégoire	Précoce	Début octobre
Poire à Clément	Moyenne saison à tardive	Mi-août
Sans pépins (Marquise d'Hem, Belle de Bruxelles)	Tardive à très tardive	Fin août à septembre
Sucrée de Montluçon	Très précoce à précoce	Début octobre
Triomphe de Vienne	Moyenne saison à tardive	Fin août
Poire à Côte d'or (Saint-Mathieu d'hiver, Belle de Moncheaux)	Très tardive	1 ^{ère} quinzaine d'octobre
Poire de Livre	Tardive	1 ^{ère} quinzaine d'octobre
Poire Reinette (Poire Rognette)	Moyenne saison	2 ^{ème} quinzaine d'août
Saint-Mathieu	Tardive	2 ^{ème} quinzaine de septembre

Essences fruitières – pruniers (d'après la liste Plantons le Décor)

	Période de floraison	Période de cueillette/ consommation
Coe violette (Goutte d'or violette)	Moyenne saison	Début septembre
Goutte d'or de Coe (Coe's Golden Drop)	Moyenne saison	Mi-septembre
Monsieur Hâtif (Prune de Roi)	Très précoce à précoce	Début août
Reine Claude d'Althan (Conducta)	Moyenne saison	Fin août
Reine Claude dorée (Reine Claude verte)	Moyenne saison	Mi-août
Reine Claude rouge hâtive	Tardive	2 ^{ème} quinzaine de juillet, début août
Sainte Catherine	Moyenne saison à tardive	Fin septembre

Essences fruitières – cerisiers (d'après la liste Plantons le Décor)

	Période de floraison	Période de cueillette/ consommation
Cerise Blanc-Nez	Tardive	Mi-juin
Cerise Blanche d'Harcigny	Tardive	Fin juin – début juillet
Cerise de Moncheaux	Tardive à très tardive	Mi-juillet
Cerise du Sars	Précoce	2 ^{ème} quinzaine de juin
Griotte de Vieux Condé	Moyenne saison	Mi-juillet
Guigne noire du Pévèle	Précoce	Fin juin - début juillet

Essences fruitières – pêchers (d'après la liste Plantons le Décor)

	Période de floraison	Période de récolte
Pêche de Moncheaux	Moyenne saison	Mi-août

Herbacées fleuries	Nom latin	Vivace / annuelle	Floraison	Date de floraison	Conditions
Achillée millefeuille	<i>Achillea millefolium</i>	Vivace	Blanche	De juin à septembre	Peut supporter des sols secs
Aigremoine eupatoire	<i>Agrimonia eupatoria</i>	Vivace	Jaune	De juin à août	
Ail des vignes	<i>Allium vineale</i>	Vivace	Blanchâtre - rosâtre	De juin à août	Bien adaptée aux terrains secs
Bleuet des champs	<i>Centaurea cyanus</i>	annuelle	Bleue	De mai à août	
Bouillon blanc	<i>Verbascum thapsus</i>	Bisannuelle	Jaune	De juin à septembre	Peut s'installer sur les terrains les plus secs
Bourrache	<i>Borago officinalis</i>	Annuelle	Bleue	De juin à octobre	
Brunelle commune	<i>Prunella vulgaris</i>	Vivace	Bleue violet	Juin à septembre	
Campanule gantelée	<i>Campanula trachelium</i>	Vivace	Bleue	Juillet-août	Supporte volontiers un peu d'ombre
Canche cespiteuse	<i>Deschampsia cespitosa</i>	Graminée	Epis gris/pourpres	De juillet à septembre	Mi-ombre
Cardamine des prés	<i>Cardamine pratensis</i>	Vivace	Violacée pâle à blanche	D'avril à juin	Exige une certaine humidité
Carotte sauvage	<i>Daucus carota</i>	Bisannuelle	Blanche	De juin à octobre	
Centaurée scabieuse	<i>Centaurea scabiosa</i>	Vivace	Pourpre	De juillet à août	
Chicorée sauvage	<i>Cichorium intybus</i>	Vivace	Bleue	Juillet à septembre	
Chrysanthème des moissons	<i>Glebionis segetum</i>	Annuelle	Jaune	De juin à octobre	
Compagnon blanc	<i>Silene latifolia alba sbsp. alba</i>	Vivace	Blanche (s'ouvrent la nuit)	De juin à août	
Compagnon rouge	<i>Silene dioica</i>	Vivace	Rose vif	D'avril à juin	Ne craint pas l'ombrage
Coquelicot	<i>Papaver rhoeas</i>	Annuelle	Rouge	De juin à septembre	
Digitale pourpre	<i>Digitalis purpurea</i>	Bisannuelle	Pourpre rosée	De juin à août	Aime l'ombrage. Toxique
Epilobe en épi	<i>Epilobium angustifolium</i>	Vivace	Rose violacée	Juillet-août	Un peu d'ombre ne la gêne pas
Eupatoire chanvrine	<i>Eupatorium cannabinum</i>	Vivace	Rose blanchâtre	De juillet à octobre	Attrance pour l'humidité mais ne craint pas les terrains plus secs

Annexes

Euphorbe des bois	<i>Euphorbia amygdaloides</i>	Vivace	Jaune	D'avril à juillet	Endroits ombragés
Floue odorante	<i>Anthoxanthum odoratum</i>	Vivace	Verdâtre - jaune	De mars à juillet	
Géranium à feuilles molles	<i>Geranium molle</i>	Annuelle	Pourpre clair	D'avril à septembre	
Géranium des prés	<i>Geranium pratense</i>	Vivace	Bleue violet	De juin à septembre	
Géranium des pyrénées	<i>Geranium pyrenaicum</i>	Vivace	Violet	De mai à octobre	
Grande berce	<i>Heracleum sphondylium</i>	Bisannuelle	Blanc	De juillet à septembre	
Knautie des champs	<i>Knautia arvensis</i>	Vivace	Bleue - violet	De mai à septembre	
Lamier jaune	<i>Lamium galeobdolon</i>	Vivace	Jaune	De mai à juillet	Endroits ombragés
Lotier corniculé	<i>Lotus corniculatus</i>	Vivace	Jaune	De mai à septembre	
Lychnis fleur de coucou	<i>Lychnis flos-cuculi</i>	Vivace	Rose	De mai à juillet	A besoin d'un minimum d'humidité
Lysimaque commune	<i>Lysimachia vulgaris</i>	Vivace	Jaune	Juillet - août	Nécessite un terrain assez humide
Marguerite	<i>Leucanthemum vulgare</i>	Vivace	Jaune et blanche	De mai à août	Peut se contenter de terrains assez secs
Mauve musquée	<i>Malva moschata</i>	Vivace	Rose	De juillet à septembre	
Mauve sylvestre	<i>Malva sylvestris</i>	Vivace	Rose pourpre	De juin à septembre	
Mélicot jaune	<i>Melilotus officinalis</i>	Bisannuelle	Jaune	De juin à octobre	Ne craint pas les sols plutôt secs
Millepertuis commun	<i>Hypericum perforatum</i>	Vivace	Jaune	De juillet à septembre	Adapté aux terrains secs
Nielle des blés	<i>Agrostemma githago</i>	Annuelle	Violacée	De mai à août	Toxique
Onagre à sépales rouges (horticole, non indigène)	<i>Oenothera glazioviana</i>	Bisannuelle	Jaune	De juin à septembre	Ne craint pas la sécheresse
Origan	<i>Origanum vulgare</i>	Vivace	Pourpre foncé	De juillet à septembre	Affectionne les terrains secs, surtout calcaires
Pâquerette	<i>Bellis perennis</i>	Vivace	Jaune et blanche	D'avril à octobre	Peu exigeante sur la qualité du sol

Pâturin des prés	<i>Poa pratensis</i>	Vivace			
Petite pimprenelle	<i>Sanguisorba minor</i>	Vivace	Rouge - verte	Juin - juillet	
Phacélie	<i>Phacelia tanacetifolia</i>	Annuelle	Bleue	De juillet à septembre	
Primevère élevée	<i>Primula elatior</i>	Vivace	Jaune	Mai juin	Mi-ombre
Pulicaria dysentérique	<i>Pulicaria dysenterica</i>	Vivace	Jaune	De juillet à septembre	Préfère les terrains humides
Reine des prés	<i>Filipendula ulmaria</i>	Vivace	Blanche	De juin à septembre	Affectionne l'humidité mais sans trop l'exiger
Salsifis des prés	<i>Tragopogon pratensis</i>	Bisannuelle	Jaune	Juin - juillet	
Saponaire	<i>Saponaria officinalis</i>	Vivace	Rose	De juin à septembre	
Sauge des prés	<i>Salvia pratensis</i>	Vivace	Bleue foncé - violet	De juin à août	
Séneçon jacobée	<i>Senecio jacobaea</i>	Vivace	Jaune	De juillet à octobre	Peut se contenter de sols plutôt secs
Tanaisie	<i>Tanacetum vulgare</i>	Vivace	Jaune	De juillet à octobre	
Trèfle incarnat	<i>Trifolium incarnatum</i>	Annuelle	Rouge	De mai à juin	Peut se contenter de terrains peu fertiles
Trèfle des prés	<i>Trifolium pratense</i>	Vivace	Rose	De mai à août	Pas trop difficile sur la qualité du sol
Trèfle blanc	<i>Trifolium repens</i>	Vivace	Blanche	D'avril à septembre	
Vipérine	<i>Echium vulgare</i>	Bisannuelle	Bleue	De juin à septembre	Affectionne les terrains secs, surtout calcaires

Essences couvre-sol

	Nom latin	Vivace / annuelle	Floraison	Date de floraison
Lierre terrestre	<i>Glechoma hederacea</i>	Vivace	Rose, bleu-violet	Mars à octobre
Lierre	<i>Hedera helix</i>	Vivace	Jaune verdâtre	Septembre - octobre
Petite pervenche	<i>Vinca minor</i>	Vivace	Bleue	D'avril à juin
Bugle rampante	<i>Ajuga reptans</i>	Vivace	Bleue foncée	Mai-juin

Ficaire	<i>Ranunculus ficaria</i>	Vivace	Jaune	Mars - mai
Lotier corniculé	<i>Lotus corniculatus</i>	Vivace	Jaune	De mai à septembre
Petite pimprenelle	<i>Sanguisorba minor</i>	Vivace	Rouge - verte	Juin - juillet
Aspérule odorante	<i>Galium odoratum</i>	Pluriannuelle	Blanche	De mai à juin
Lamier jaune	<i>Lamium galeobdolon</i>	Vivace	Jaune	De mai à juillet
Alchémille (horticole, non indigène)	<i>Alchemilla mollis</i>	Vivace	Vert clair	De mai à octobre
Nepeta (horticole, non indigène)	<i>Nepeta sibirica et autres Nepeta sp.</i>	Vivace	Bleue	De mai à octobre

Essences de pelouse urbaine rustique

Nom latin

Brunelle commune	<i>Prunella vulgaris</i>
Fétuque rouge	<i>Festuca rubra</i>
Luzule champêtre	<i>Luzula campestre</i>
Pâquerette	<i>Bellis perennis</i>
Potentille ansérine	<i>Potentilla anserina</i>
Potentille rampante	<i>Potentilla reptans</i>
Ray-grass commun	<i>Lolium perenne</i>
Trèfle blanc ou rampant	<i>Trifolium repens</i>

Essences aquatiques et de milieux humides

Plantes strictement aquatiques

Callitriche à angle obtus	<i>Callitriche obtusagulosa</i> Le Gall
Callitriche à fruit plat	<i>Callitriche platycarpa</i> Kütz
Cornifle nageant	<i>Ceratophyllum demersum</i> L.
Myriophylle en épis	<i>Myriophyllum spitacum</i>
Nénuphar jaune	<i>Nuphar lutea</i> (L.) Smith
Potamogeton pectiné	<i>Potamogeton pectinatus</i>

Plantes pour les berges

Ache nodiflore	<i>Apium nodiflorum</i> (L.) Lag.
Alpiste roseau (Baldingère)	<i>Phalaris arundinacea</i> L.
Consoude officinale	<i>Symphytum officinale</i> L.
Cresson officinal	<i>Nasturtium officinale</i> R. Brown
Eupatoire chanvrine	<i>Eupatorium cannabinum</i> L.
Filipendule ulmaire	<i>Filipendula ulmaria</i> (L.) Maxim.
Gaillet des marais	<i>Gallium pallustre</i> L.
Glycerie aquatique	<i>Glyceria maxima</i> (Hartm.) Holmberg
Iris faux acore (Iris jaune, iris des fontaines)	<i>Iris pseudoacorus</i> L.
Jonc épars	<i>Juncus effusus</i> L.
Jonc glauque	<i>Juncus inflexus</i> L.
Laiche des marais	<i>Carex acutiformis</i> Ehrh.
Laiche des rives	<i>Carex riparia</i> Curt.
Massette à larges feuilles	<i>Typha latifolia</i> L.
Myosotis des marais	<i>Myosotis scorpioides</i> L.
Phragmite commun (roseau commun, phragmite)	<i>Phragmites australis</i> (Cav.) Steud.
Plantain d'eau commun	<i>Alisma plantago aquatica</i> L.
Renouée amphibie	<i>Persicaria amphibia</i> (L.) Besser
Rhorippe amphibie	<i>Rorripa amphibia</i> (L.) Besser
Rubnier rameux (s.l)	<i>Sparganium erectum</i> L.
Salicaire commune	<i>Lythrum salicaria</i>
Valériane rampante (Herbe aux chats)	<i>Valeriana repens</i> Host
Véronique mouron d'eau	<i>Veronica anagallis-aquatica</i> L.

Annexes

Plantes pour prairies humides fleuries

Agrostide stolonifère

Cardamine des prés

Centauree jacée

Epière des marais

Epilobe à petites fleurs

Gesse des prés

Lotier des fanges

Lychnide fleur de coucou

Lysimachie nummulaire (Herbe aux écus)

Luzerne lupuline

Menthe aquatique

Millepertuis perforé

Populage des marais

Pulicarie dysentérique

Renoncule flammette

Renoncule rampante

Trèfle des prés

Trèfle rampant

Vesce à épis

Agrostis stolonifera L.

Cardamine palustris L.

Centaurea jacea L.

Stachys palustris

Epilobium parviflorum Schreb.

Lathyrus pratensis L.

Lotus pedunculatus Cav.

Lychnis flos-cuculi L.

Lysimachia nummularia L.

Medicago lupulina L.

Mentha aquatica L.

Hypericum perforatum

Caltha palustris L.

Pulicaria dysenterica

Ranunculus flammula L.

Ranunculus repens L.

Trifolium pratense

Trifolium repens L.

Vicia cracca L.

3. ANNEXE 3: PROTEGER SA MAISON DE LA SECHERESSE - CONSEILS AUX CONSTRUCTEURS DE MAISONS NEUVE

4. ANNEXE 4 : GUIDE PRATIQUE : CLOTURER SANS DENATURER