



RÉVISION DU PLU

COMMUNE DE CAPPELLE-EN PÉVÈLE

Dossier approuvé le 04 juillet 2022

Le Règlement

VERDI Conseil Nord de France
80 rue de Marcq
CS 90049
59441 WASQUEHAL Cedex
Tel : 03 28 09 92 00

Ad'AUC, Urbanistes et Architectes
Ludovic DURIEUX
130 rue des Coquelicots
59000 LILLE
Tel : 03 20 37 03 81

SOMMAIRE ET PREAMBULE

SOMMAIRE

Titre I - Dispositions générales	1
Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines	
Zones UA	6
Zones UB	15
Zones UC	25
Zones UE	34
Zones UL	40
Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	
Zones 1AU	47
Zones 1AUe	55
Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles	
Zones A	62
Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles	
Zones N	72
Annexes	75

TITRE I :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

Le règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de CAPPELLE en PEVELE.

ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

I - LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN EST DIVISE EN ZONES URBAINES, ZONES A URBANISER, ZONES AGRICOLES ET ZONES NATURELLES.

1° Les zones urbaines, dites "zones U", comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines comprennent les zones et les secteurs suivants :

- La zone urbaine d'habitat, correspondant au tissu ancien du centre-village : UA
- La zone urbaine de densité moyenne, correspondant aux extensions plus récentes : UB
 - La zone UB comprend :
 - Les secteurs UB, caractérisés par les extensions plus récentes dans l'épaisseur du centre-village.
 - Les secteurs UBb, caractérisés par un parcellaire étroit.
 - Les secteurs UBp, destinés à recevoir des équipements et des services publics ou d'intérêt collectif (notamment la mairie, l'école, la médiathèque, le collège, les équipements sportifs et les équipements directement liés).
- La zone urbaine de faible densité, correspondant aux hameaux : UC
- La zone urbaine à vocation de tourisme et loisirs, correspondant au site du château du Béron : UL
 - La zone UL comprend :
 - le secteur UL, correspondant aux secteurs non bâti du Château du Béron,
 - le secteur ULa, correspondant aux secteurs bâtis du Château du Béron,
 - le secteur ULs, correspondant aux activités de service ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle du Château du Béron,
- La zone urbaine à vocation d'activités et d'équipements publics : UE

2° Les zones à urbaniser, dites « zones AU », comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser comprennent les zones et les secteurs suivants :

- La zone 1 AU, à destination de l'urbanisation future, à court terme, à vocation mixte.
- La zone 1 AUe, à destination de l'urbanisation future, à court terme, à vocation d'activités et d'équipements publics.

3° Les zones agricoles, dites « zones A », comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles regroupent :

- les secteurs A exclusivement à destination de l'agriculture,
- un secteur Af, correspondant au forage.
- deux secteurs Ae destinés à la pérennisation et au développement des activités de semences et des fonctions associées.

4° Les zones naturelles, dites « zones N », comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de :

- la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- l'existence d'une exploitation forestière,
- leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles regroupent :

- le secteur Nt de protection d'une zone tampon entre les zones AU et les zones A,
- le secteur Nz de protection stricte des abords du Zécart,
- le secteur Nh de protection stricte des zones humides,
- le secteur Nvf de protection de l'ancienne voie ferrée.

II - LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L113-1.
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.
- Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
- Dans la zone A, les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

ARTICLE III : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

I. CODE DE L'URBANISME :

- Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois récentes.
- Les articles relatifs au sursis à statuer.
- Les articles relatifs aux opérations déclarées d'utilité publique ...

II. AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATION :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste et sur le document graphique.
- Les dispositions concernant les enquêtes publiques.
- Les autres codes : Code Rural, Code de la Construction et de l'Habitation, Code du domaine public ...
- La réglementation sur les installations classées.
- Le Règlement Sanitaire Départemental.
- Le SDAGE et le SAGE.
- Le SCoT ...

ARTICLE IV : ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures", rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente, qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

ARTICLE V : LES RISQUES :

La commune est concernée par :

- Le risque lié à la découverte d'engins de guerre.
- Le risque lié aux inondations, identifié au PPRI et par le comité de pilotage.
- Le risque lié aux mouvements de terrains des sols argileux.
- Le risque de sismicité d'aléa faible.
- Le risque de transport de marchandises dangereuses.

Pour tous ces risques, il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

TITRE II :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

Zone UA

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone urbaine mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités non nuisantes. Cette zone correspond au tissu ancien du centre village.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse, lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléas moyens et forts). Elle est également concernée par les risques de sismicité, d'aléa modéré et de découverte d'engins de guerre. Pour toutes ces raisons, il est conseillé de procéder à des études de sols et à adapter les techniques de construction.

La commune est enfin soumise au risque inondation qui touche une petite partie de la zone UA. Ces secteurs correspondent au PPRI et aux terrains identifiés par le comité de pilotage. Des prescriptions spécifiques s'imposent au présent règlement.

La zone UA comprend des « éléments de patrimoine à protéger » en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire. Il peut 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 à protéger ».

La zone comprend :

- le secteur UAif, identifié comme zone inondée d'aléa faible au PPRI et soumis à des prescriptions particulières.

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usage affectation des sols, constructions et activités, destination et sous-destinations

1.1 – Les interdictions

Sont interdits dans les secteurs UA :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- Les installations établies pour plus de 3 mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public, de dépôt de matériaux divers.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les constructions à usage de commerce de détail et/ou d'artisanat, dont la superficie totale hors œuvre nette est supérieure à 500 m².
- Les caves et sous-sols.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les stations-services, les parcs de loisirs.
- Les éoliennes, les forages, sauf ceux liés à la géothermie.

Dans les secteurs UAif, sont également interdits :

- Se référer au règlement du PPRI de la Marque et de ses affluents, joint en annexes et notamment aux pages 33 à 40.

1.2 - Les limitations

Sont admis :

Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.1.

Dans les secteurs UA sont admis, sous réserve du respect des conditions spéciales :

- Les installations classées pour l'environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère central de la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les installations mobiles ou fixes sous réserve qu'ils soient liés à la bonne marche des chantiers de construction pendant la durée de construction.

Dans les secteurs UAif sont également autorisés sous conditions :

- Se référer au règlement du PPRI de la Marque et de ses affluents, joint en annexes et notamment aux pages 33 à 40.

2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Dans la zone UA du centre village, les nouvelles opérations doivent privilégier :

- la mixité des fonctions entre habitat, services et activités non nuisantes,
- la mixité des programmes de logements,
- la mixité des formes urbaines.

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 – Volumétrie et implantation des constructions

1.1 – L'adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent :

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

La cote altimétrique +/- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,60 mètre, compté à partir du niveau de la chaussée publique, sauf état naturel du terrain ou aggravation du risque inondation. Dans ce cas, le remblaiement en pente douce est autorisé pour absorber la différence de niveau entre la chaussée et la cote de seuil.

1.2 – La volumétrie :

Les constructions doivent :

- être constituées de volumes simples qui s'additionnent les uns aux autres,
- rechercher les meilleures orientations en ouvrant les façades captantes au Sud, pour minimiser les besoins énergétiques en chauffage, climatisation et éclairage.

La toiture de chaque volume principal de la construction doit, soit comporter au moins deux pans, avec une pente comprise entre 35° et 60°, soit présenter une toiture terrasse (de préférence végétalisée) avec un acrotère. Pour les bâtiments annexes et les extensions, les toitures monopentes et à faible pente sont autorisées.

1.3 – L'emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 80 % de la surface totale de la parcelle pour les constructions à usage d'habitation,
- 100% de la superficie totale de la parcelle pour les constructions à usage de bureaux-commerces-artisanats.

En cas de projet mixte regroupant habitat et activités ou services, le calcul se basera sur une emprise de 100% de la superficie totale de la parcelle.

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

1.4 – La hauteur :

La hauteur totale des constructions à usage principal d'habitat est limitée au R+1+combles.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation ou de changement de destination réalisés dans l'enveloppe de bâtiments existants.

Pour les autres constructions, la hauteur totale mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres. Les silos et les autres ouvrages spécifiques peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation.

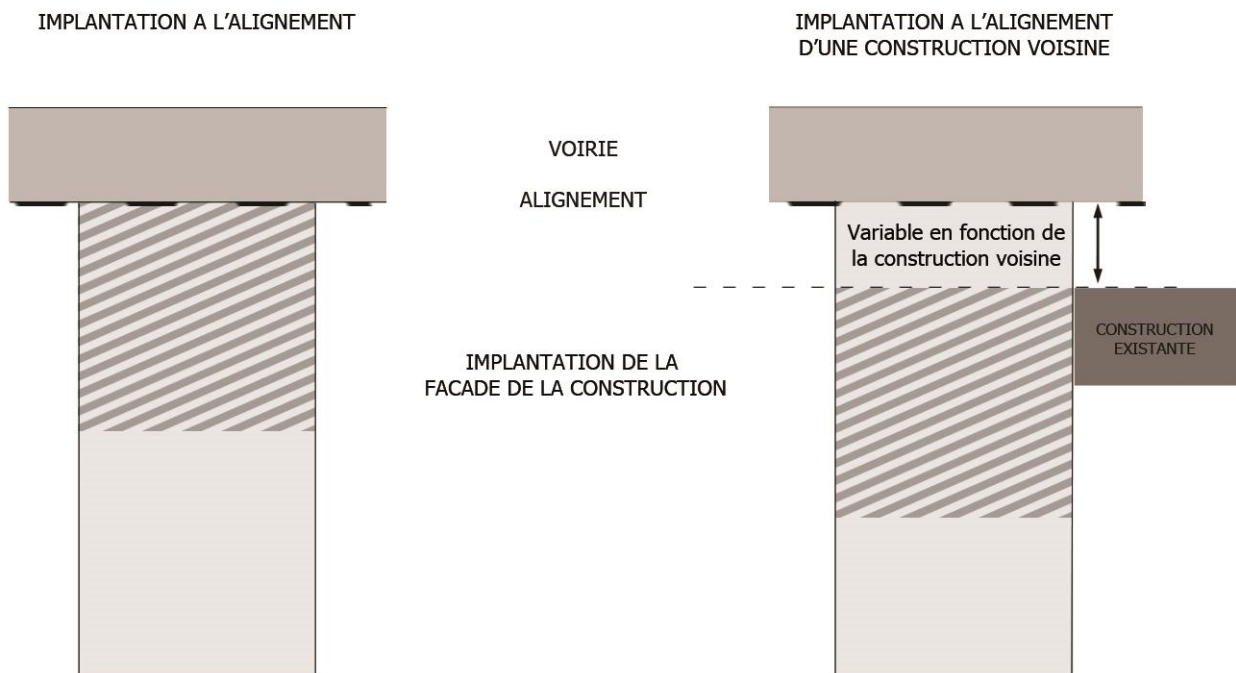
1.5 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction, qui donne sur la rue, doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer,
- soit à l'alignement des constructions voisines contiguës.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

En outre, en bordure des chemins piétonniers existants ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 1,5 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier. Cette prescription ne concerne que la façade principale et ne s'applique pas aux autres façades, même en cas de parcelle d'angle.



1.6 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

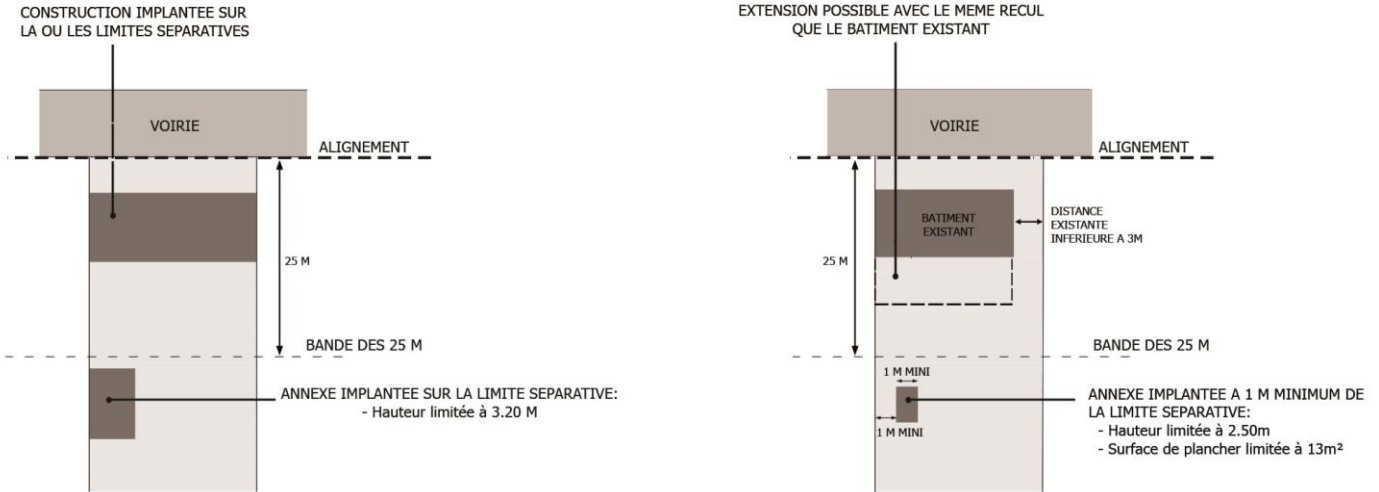
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

Toutefois, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies et emprises publiques,
- à l'extérieur de cette profondeur de 25 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 3,20 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant, et ne devra pas excéder la hauteur totale de 3,20 mètres, au-delà de la bande de 25 mètres.

En ce qui concerne les abris de jardin et les abris à bûches, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible, à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 13 m² de surface de plancher et que sa hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.



2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

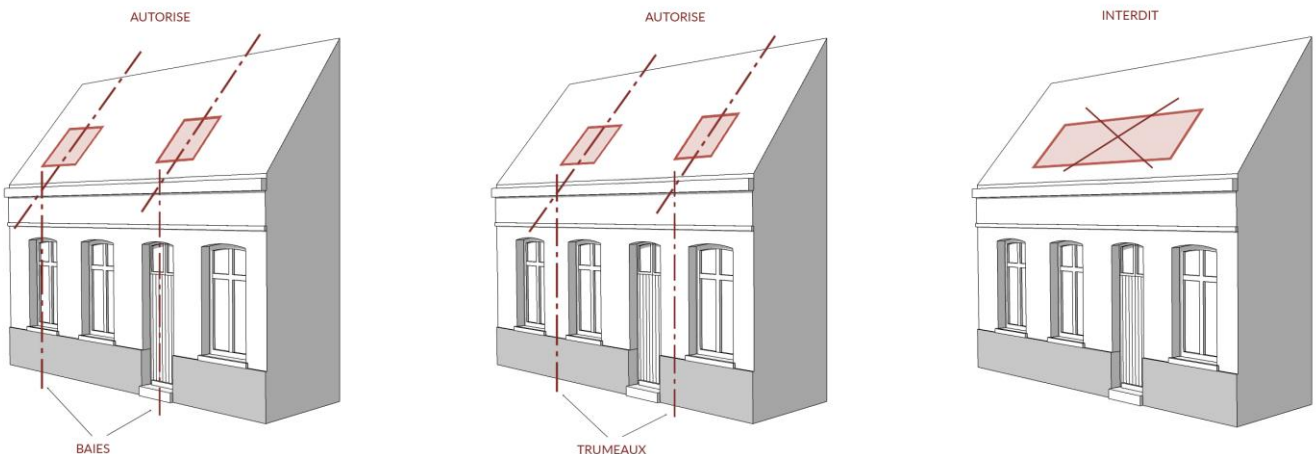
Les édifices préservés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés et restaurer dans le respect des dispositions d'origine.

2.1 - Pour les volumes principaux des constructions neuves à usage d'habitation :

a) La composition :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

Les ouvertures en toiture (lucarnes, châssis de toit ...), visibles du domaine public, doivent être composées avec les ouvertures de la façade correspondante et respecter le rythme entre les trumeaux et les baies.



b) L'aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés pour les murs et les toitures sont ceux issus des matériaux traditionnels : la brique rouge ou orangée, le bois, la tuile rouge, orangé, noire ou gris foncé, l'ardoise et le verre.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- les enduits de toutes natures, à l'exception des soubassements.

2.2 - Pour les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

Les vérandas, verrières, extensions en bois ou abris de jardin en bois échappent à cette règle.

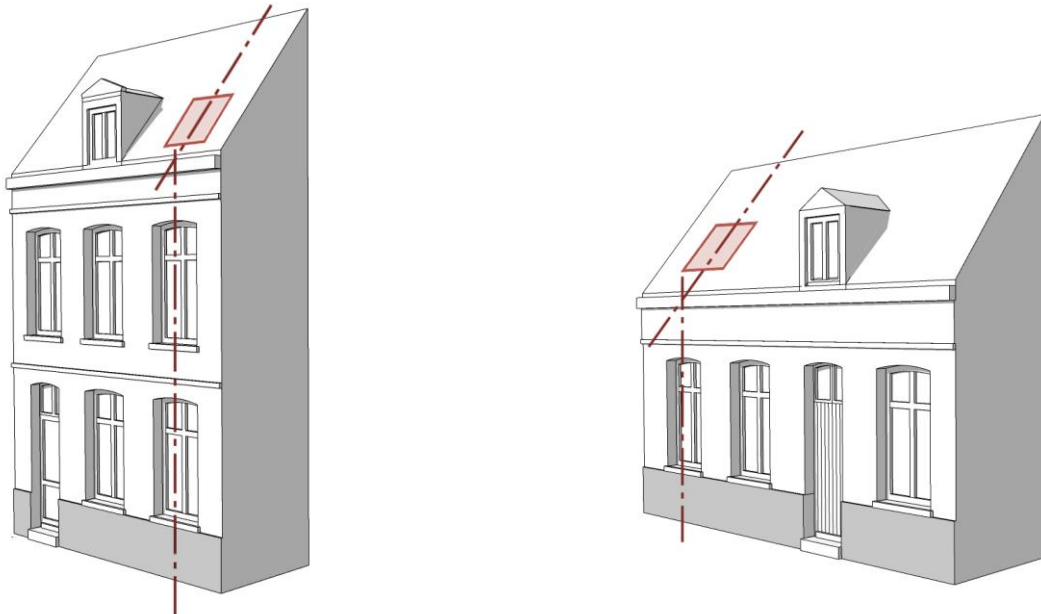
2.3 - Pour la restauration des bâtiments traditionnels existants :

Pour la restauration de ces façades, les habitudes constructives locales doivent être respectées en privilégiant notamment :

- pour les maçonneries, la récupération de matériaux anciens ou à défaut l'emploi de matériaux neufs strictement identiques aux existants,
- pour les joints, la mise en œuvre des appareillages, de la forme et de la nature du joint,

Les façades enduites ou déjà peintes peuvent être repeintes.

Sur les façades visibles du domaine public, la proportion des baies d'origine doit être préservée. La transformation d'une porte en fenêtre, d'une fenêtre en porte ou en porte fenêtre est tolérée. Le remplissage doit être réalisé avec l'aspect d'origine ou en bois. Le remplacement d'une porte de grange ou de garage par une baie vitrée est également possible.



2.4 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent présenter une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Elles peuvent être composées d'un mur-bahut de même aspect que la construction qu'il accompagne, limité à 0,80 mètre de hauteur, surmonté ou non d'une haie ou d'un dispositif à claire-voie offrant au minimum 50 % de jour.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... doivent être regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture.

2.5 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils doivent être réalisés en harmonie avec leur environnement.

2.6 - Pour la Haute Qualité Environnementale :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre à la « Haute Qualité Environnementale » et aux ambitions de « l'architecture écologique ».

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

Tout arbre de haute tige abattu dans le cadre du projet de construction doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m.

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les espaces imperméables ne peuvent excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière, hors emprise des bâtiments.

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

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

Tous les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales et peuvent s'inspirer de la liste annexée au présent règlement.

4 – Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

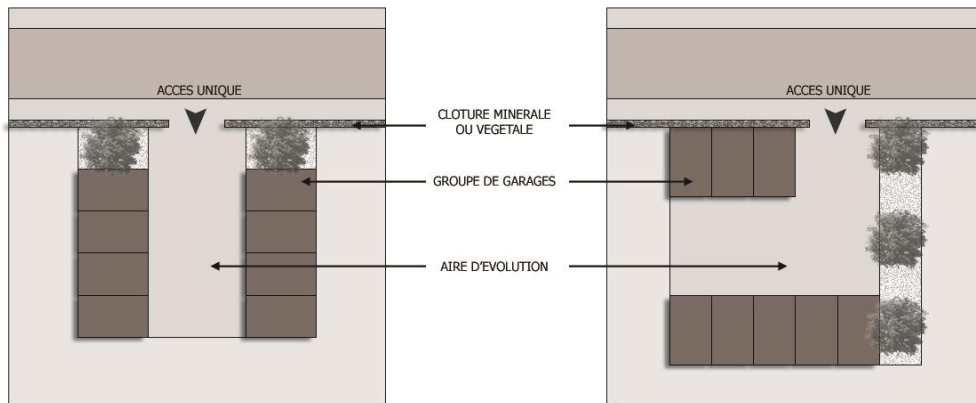
- Pour les bâtiments à usage d'habitation, deux places de stationnement (garage inclus) par logement, y compris en cas de changement d'affectation de bâtiments existants ou de division d'une parcelle en plusieurs lots. Le nombre de place de stationnement est ramené à une place pour le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- pour les établissements commerciaux : une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².
- pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) ne doivent pas être visible depuis la rue.

Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 8 emplacements doivent être équipés pour permettre l'installation d'une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

Les opérations d'ensemble doivent disposer d'un local pour les cycles non motorisés, de taille adaptée au besoin.



III – Equipements et réseaux

1 – Desserte par les voies publiques ou privées

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1.1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiées. Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes en situation de handicap et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Pour les voies privées :

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres. Des aménagements dédiés au stockage des poubelles doivent être réalisés, en limite de domaine public, à partir de deux habitations desservies par le même accès privé.

Pour les voies publiques :

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres en double sens et 3,5 mètres en sens unique.

La faisabilité d'une voie en impasse doit être envisagée seulement dans le cas où il y a impossibilité de réaliser une voie de bouclage. Dans ce cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour. Ces impasses doivent de préférence être connectées à une liaison douce existante ou à créer.

1.2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès, pour les véhicules automobiles, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Pour les logements, le pétitionnaire doit justifier d'un accès de 4 mètres minimum par habitation et d'une giration confortable pour la manœuvre des véhicules devant accéder à la parcelle.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile ... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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.

2 – Desserte par les réseaux

2.1 - Alimentation en eau potable

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

2.2 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, à conditions que le système soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il soit 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 (notamment l'arrêté du 7 septembre 2009), en adéquation avec la nature du sol et adapté à la protection de la nappe.

Les annexes sanitaires présentent les différentes solutions applicables sur le territoire.

b) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière ...).

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les fossés existants doivent être préservés pour faciliter la gestion des eaux pluviales. Leur comblement doit se limiter à la réalisation des accès autorisés à l'article 1.2 – Accès.

Toutes les nouvelles constructions à vocation d'habitation doivent mettre en œuvre une citerne enterrée de récupération des eaux pluviales de 3 000 litres minimum.

2.3 - Autres réseaux

Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, un espace suffisant pour le passage des fourreaux et les chambres techniques doit être laissé en attente.

Zone UB

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone mixte de densité moyenne, destinée à recevoir des habitations, des activités non nuisantes, des bureaux, des services et des équipements publics.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse, lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléas moyens et forts). Elle est également concernée par les risques de sismicité, d'aléa modéré et de découverte d'engins de guerre. Pour toutes ces raisons, il est conseillé de procéder à des études de sols et à adapter les techniques de construction.

La commune est enfin soumise au risque inondation qui touche une partie des zones UB. Ces secteurs correspondent au PPRI et aux terrains identifiés par le comité de pilotage. Des prescriptions spécifiques s'imposent au présent règlement.

La zone UB comprend des « éléments de patrimoine à protéger » en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire. Il peut 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 à protéger ».

La zone comprend :

- Le secteur UBb, caractérisé par un parcellaire étroit.
- Le secteur UBp, destiné à recevoir des équipements et des services publics ou d'intérêt collectif (notamment la mairie, l'école, la médiathèque, le collège, les équipements sportifs et les équipements directement liés).
- le secteur UBim, identifié comme zone inondée d'aléa moyen au PPRI et soumis à des prescriptions particulières,
- les secteurs UBif et UBpif identifiés comme zone inondée d'aléa faible au PPRI et soumis à des prescriptions particulières,
- les secteurs UBj et UBbj, identifiés comme zone inondée, hors PPRI et soumis à des prescriptions particulières.

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usage affectation des sols, constructions et activités, destination et sous-destinations

1.1 – Les interdictions

Sont interdits dans les secteurs UB, UBb et UBp :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- Les installations établies pour plus de 3 mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public, de dépôt de matériaux divers.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les constructions à usage de commerce de détail et/ou d'artisanat, dont la superficie totale hors œuvre nette est supérieure à 250 m².
- Les caves et sous-sols.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les stations-services, les parcs de loisirs.
- Les éoliennes, les forages, sauf ceux liés à la géothermie.

Dans les secteurs UBi et UBbi sont également interdits :

- les remblais à l'exception de ceux autorisés à l'article 1.2.
- les abris de jardin,
- les clôtures pleines.

Dans les secteurs UBif, UBpif et UBim sont également interdits :

- Se référer au règlement du PPRI de la Marque et de ses affluents, joint en annexes et notamment aux pages 33 à 40.

1.2 - Les limitations

Sont admis :

Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.1.

Dans les secteurs UB et UBb, sont admis, sous réserve du respect des conditions spéciales :

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- L'extension des activités classées ou non, existantes à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitat, et qu'elles respectent la législation en vigueur les concernant. Il ne subsistera plus pour leur voisinage, de risques pour la sécurité (incendie, explosion ...) ou de nuisances (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les installations mobiles ou fixes sous réserve qu'ils soient liés à la bonne marche des chantiers de construction pendant la durée de construction.

Dans le secteur UBp, les seules installations et/ou constructions admises sont :

- Les équipements scolaires et/ou sportifs,
- Les constructions et installations liées à l'enseignement et aux sports, y compris les logements de fonction et autres bâtiments liés à la fonction principale.
- Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures.

Dans les secteurs UBi et UBbi :

Sont autorisés sous conditions :

- la reconstruction après sinistre, sauf pour celle survenue suite à une inondation,
- les constructions n'aggravant pas les risques existants, dans la limite de 20% d'emprise au sol de l'unité foncière, avec rehausse du premier plancher de 70 cm minimum par rapport au terrain naturel. Si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.
- le changement de destination, à condition qu'il ne génère pas de nouveaux risques et qu'il n'entraîne pas l'augmentation de la population occupante,
- les remblais sous condition qu'ils soient indispensables et strictement nécessaires au besoin de rehausser la construction pour mise en sécurité par rapport au risque inondation.

Dans les secteurs UBif, UBpif et UBim sont également autorisés sous conditions :

- Se référer au règlement du PPRI de la Marque et de ses affluents, joint en annexes et notamment aux pages 33 à 40.

2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Dans la zone UB et UBb, les nouvelles opérations doivent privilégier :

- la mixité des fonctions entre habitat, services et activités non nuisantes,
- la mixité des programmes de logements,
- la mixité des formes urbaines.

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 – Volumétrie et implantation des constructions

1.1 – L'adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent :

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

La cote altimétrique +/- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,60 mètre, compté à partir du niveau de la chaussée publique, sauf état naturel du terrain ou aggravation du risque inondation. Dans ce cas, le remblaiement en pente douce est autorisé pour absorber la différence de niveau entre la chaussée et la cote de seuil.

1.2 – La volumétrie :

Les constructions doivent :

- être constituées de volumes simples qui s'additionnent les uns aux autres,
- rechercher les meilleures orientations en ouvrant les façades captantes au Sud, pour minimiser les besoins énergétiques en chauffage, climatisation et éclairage.

La toiture de chaque volume principal de la construction doit, soit comporter au moins deux pans, avec une pente comprise entre 35° et 60°, soit présenter une toiture terrasse (de préférence végétalisée) avec un acrotère. Pour les bâtiments annexes et les extensions, les toitures monopentes et à faible pente sont autorisées.

1.3 – L'emprise au sol :

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

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux secteurs UBp.

1.4 – La hauteur :

Dans les secteurs UB et UBb

La hauteur totale des constructions à usage principal d'habitat est limitée au R+1+combles.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation ou de changement de destination réalisés dans l'enveloppe de bâtiments existants.

Pour les autres constructions, la hauteur totale mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres. Les silos et les autres ouvrages spécifiques peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation.

Dans le secteur UBp, la hauteur totale maximale est portée à 18 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

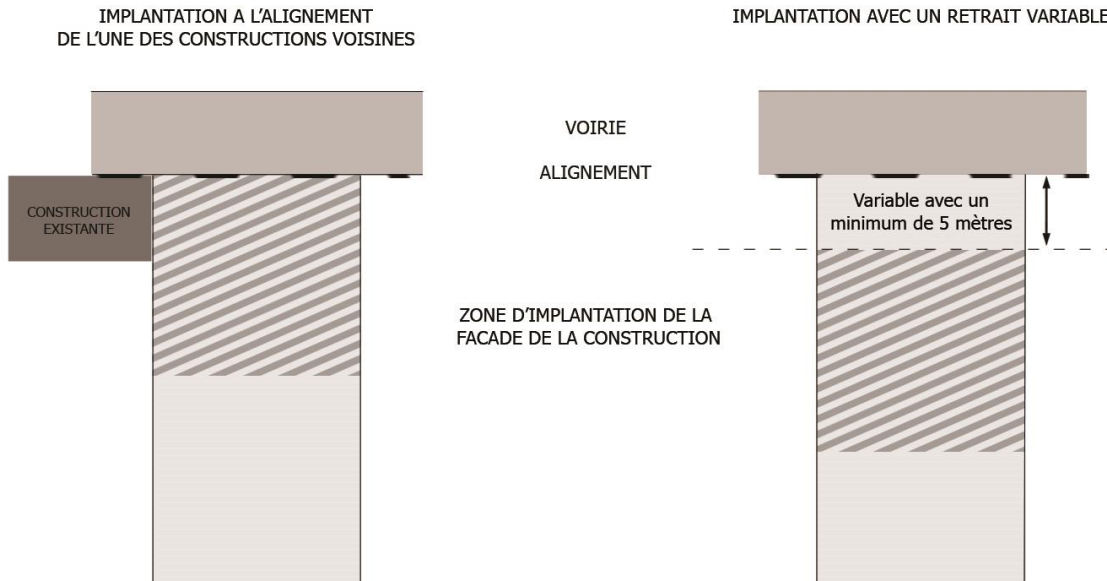
1.5 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction, qui donne sur la rue, doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

En outre, en bordure des chemins piétonniers existants ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 1,5 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier. Cette prescription ne concerne que la façade principale et ne s'applique pas aux autres façades, même en cas de parcelle d'angle.



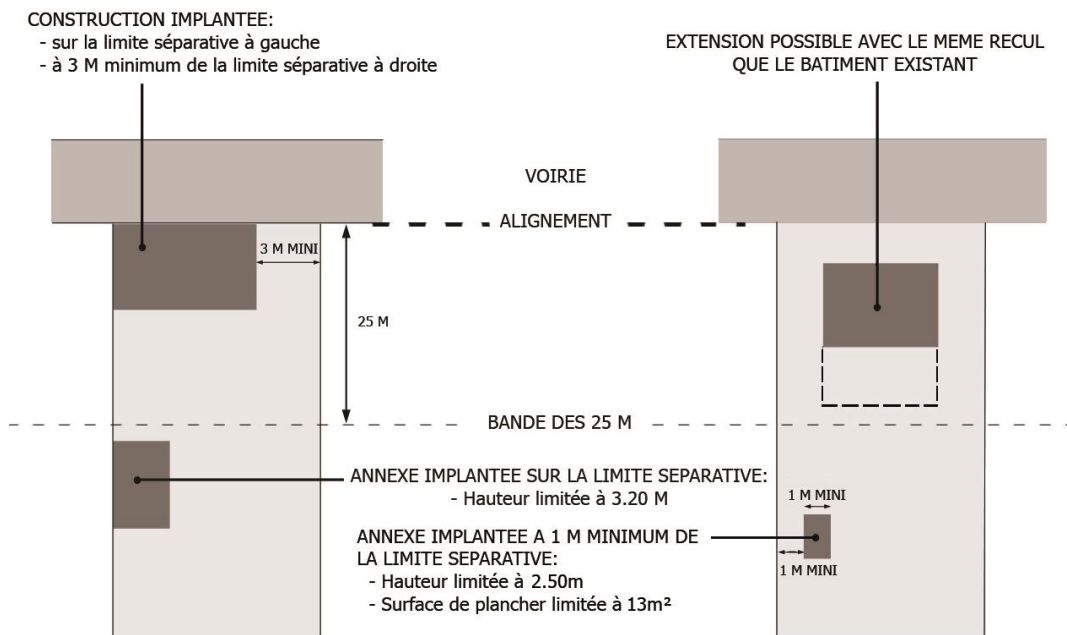
1.6 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

Toutefois dans les secteurs UB, la construction de bâtiment joignant l’une des limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies et emprises publiques,
- à l'extérieur de cette profondeur de 25 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 3,20 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant, et ne devra pas excéder la hauteur totale de 3,20 mètres, au-delà de la bande de 25 mètres.

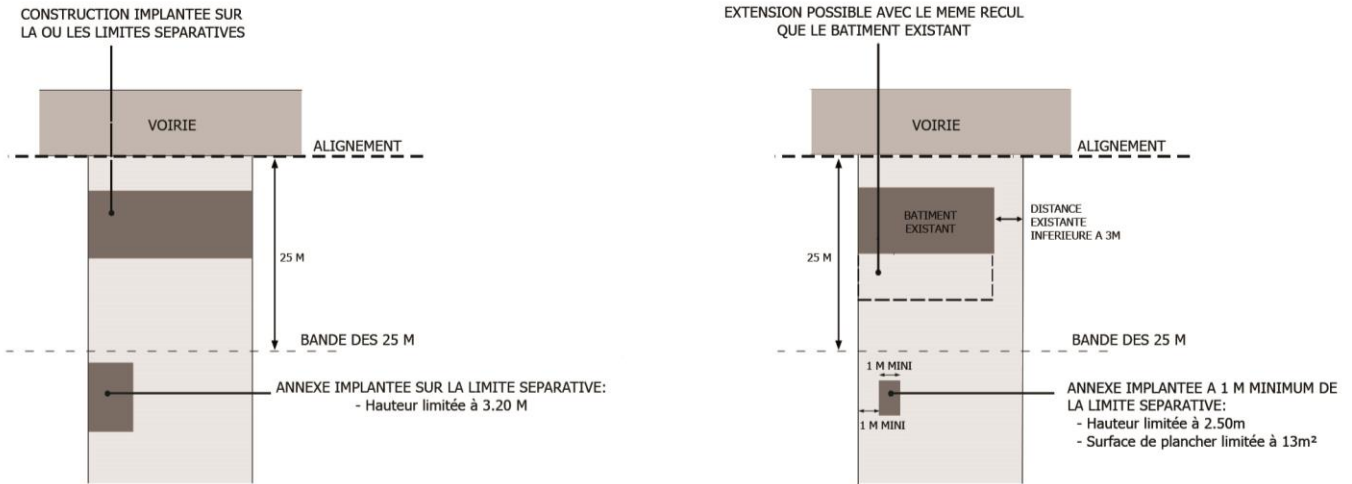


En ce qui concerne les abris de jardin et les abris à bûches, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible, à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 13 m² de surface de plancher et que sa hauteur au faîtiage soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

Toutefois dans les secteurs UBb, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies et emprises publiques,
- à l'extérieur de cette profondeur de 25 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 3,20 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant, et ne devra pas excéder la hauteur totale de 3,20 mètres, au-delà de la bande de 25 mètres.



En ce qui concerne les abris de jardin et les abris à bûches, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible, à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 13 m² de surface de plancher et que sa hauteur au faitage soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux secteurs UBp.

2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 édifices préservés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés et restaurer dans le respect des dispositions d'origine.

2.1 - Pour les volumes principaux des constructions neuves à usage d'habitation :

a) La composition :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

Les ouvertures en toiture (lucarnes, châssis de toit ...), visibles du domaine public, doivent être composées avec les ouvertures de la façade correspondante.

b) L'aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés pour les murs et les toitures sont ceux issus des matériaux traditionnels : la brique rouge ou orangée, le bois, la tuile rouge, orangé, noire ou gris foncé, l'ardoise et le verre.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- les enduits de toutes natures, à l'exception des soubassements.

2.2 - Pour les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

Les vérandas, verrières, extensions en bois ou abris de jardin en bois échappent à cette règle.

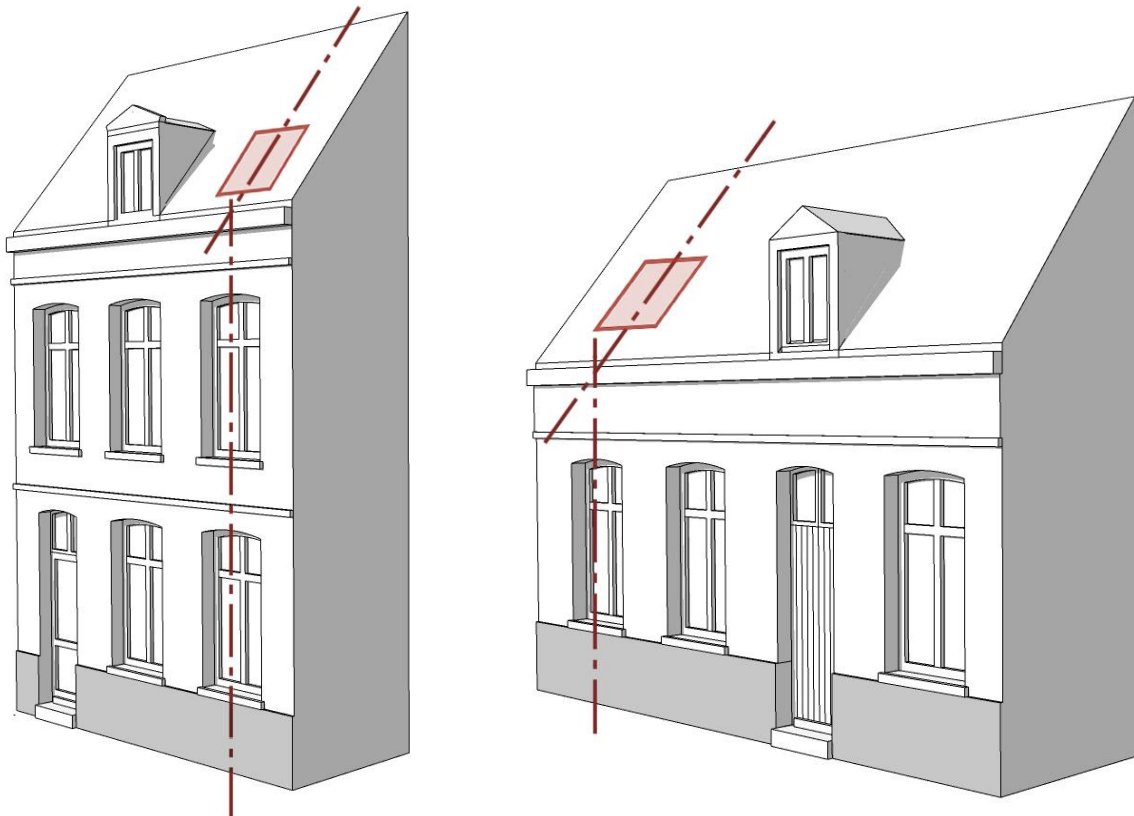
2.3 - Pour la restauration des bâtiments traditionnels existants :

Pour la restauration de ces façades, les habitudes constructives locales doivent être respectées en privilégiant notamment :

- pour les maçonneries, la récupération de matériaux anciens ou à défaut l'emploi de matériaux neufs strictement identiques aux existants,
- pour les joints, la mise en œuvre des appareillages, de la forme et de la nature du joint,

Les façades enduites ou déjà peintes peuvent être repeintes.

Sur les façades visibles du domaine public, la proportion des baies d'origine doit être préservée. La transformation d'une porte en fenêtre, d'une fenêtre en porte ou en porte fenêtre est tolérée. Le remplissage doit être réalisé avec l'aspect d'origine ou en bois. Le remplacement d'une porte de grange ou de garage par une baie vitrée est également possible.



2.4 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent présenter une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Elles peuvent être composées d'un mur-bahut de même aspect que la construction qu'il accompagne, limité à 0,80 mètre de hauteur, surmonté ou non d'une haie ou d'un dispositif à claire-voie offrant au minimum 50 % de jour.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... doivent être regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture.

2.5 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils doivent être réalisés en harmonie avec leur environnement.

2.6 - Pour la Haute Qualité Environnementale :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre à la « Haute Qualité Environnementale » et aux ambitions de « l'architecture écologique ».

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

Tout arbre de haute tige abattu dans le cadre du projet de construction doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m.

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les espaces imperméables ne peuvent excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière, hors emprise des bâtiments.

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

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

Tous les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales et peuvent s'inspirer de la liste annexée au présent règlement.

4 – Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, deux places de stationnement (garage inclus) par logement, y compris en cas de changement d'affectation de bâtiments existants ou de division d'une parcelle en plusieurs lots. Le nombre de place de stationnement est ramené à une place pour le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

- pour les établissements à usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- pour les établissements commerciaux : une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².

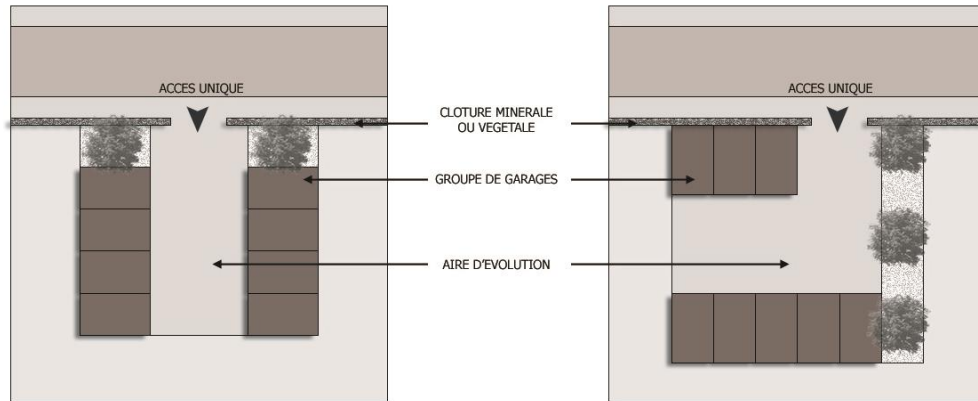
- pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) ne doivent pas être visible depuis la rue.

Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 8 emplacements doivent être équipés pour permettre l'installation d'une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

Les opérations d'ensemble doivent disposer d'un local pour les cycles non motorisés, de taille adaptée au besoin.



III – Equipements et réseaux

1 – Desserte par les voies publiques ou privées

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1.1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiées. Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes en situation de handicap et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Pour les voies privées :

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres. Des aménagements dédiés au stockage des poubelles doivent être réalisés, en limite de domaine public, à partir de deux habitations desservies par le même accès privé.

Pour les voies publiques :

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres en double sens et 3,5 mètres en sens unique.

La faisabilité d'une voie en impasse doit être envisagée seulement dans le cas où il y a impossibilité de réaliser une voie de bouclage. Dans ce cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour. Ces impasses doivent de préférence être connectées à une liaison douce existante ou à créer.

1.2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès, pour les véhicules automobiles, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Pour les logements, le pétitionnaire doit justifier d'un accès de 4 mètres minimum par habitation et d'une giration confortable pour la manœuvre des véhicules devant accéder à la parcelle.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile ... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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.

2 – Desserte par les réseaux

2.1 - Alimentation en eau potable

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

2.2 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, à conditions que le système soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il soit 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 (notamment l'arrêté du 7 septembre 2009), en adéquation avec la nature du sol et adapté à la protection de la nappe.

Les annexes sanitaires présentent les différentes solutions applicables sur le territoire.

b) Eaux résiduelles des activités :

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

c) Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public

d) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière ...).

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les fossés existants doivent être préservés pour faciliter la gestion des eaux pluviales. Leur comblement doit se limiter à la réalisation des accès autorisés à l'article 1.2 – Accès.

Toutes les nouvelles constructions à vocation d'habitation doivent mettre en œuvre une citerne enterrée de récupération des eaux pluviales de 3 000 litres minimum.

2.3 - Autres réseaux

Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, un espace suffisant pour le passage des fourreaux et les chambres techniques doit être laissé en attente.

Zone UC

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone mixte de très faible densité correspondant aux hameaux et destinée à recevoir des habitations, des activités compatibles avec le site, des bureaux, des services et des équipements publics.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse, lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléas moyens et forts). Elle est également concernée par les risques de sismicité, d'aléa modéré et de découverte d'engins de guerre. Pour toutes ces raisons, il est conseillé de procéder à des études de sols et à adapter les techniques de construction.

La commune est enfin soumise au risque inondation qui touche une petite partie de la zone UC. Ces secteurs correspondent au PPRI et aux terrains identifiés par le comité de pilotage. Des prescriptions spécifiques s'imposent au présent règlement.

La zone UC comprend des « éléments de patrimoine à protéger » en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire. Il peut 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 à protéger ».

La zone comprend :

- les secteurs UCi, identifiés comme zones inondées, hors PPRI et soumises à des prescriptions particulières.

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usage affectation des sols, constructions et activités, destination et sous-destinations

1.1 – Les interdictions

Sont interdits dans les secteurs UC :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- Les installations établies pour plus de 3 mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public, de dépôt de matériaux divers.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les constructions à usage de commerce de détail et/ou d'artisanat, dont la superficie totale hors œuvre nette est supérieure à 250 m².
- Les caves et sous-sols.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les stations-services, les parcs de loisirs.
- Les éoliennes, les forages, sauf ceux liés à la géothermie.

Dans les secteurs UCi sont également interdits :

- les remblais à l'exception de ceux autorisés à l'article 1.2.
- les abris de jardin,
- les clôtures pleines.

1.2 - Les limitations

Sont admis :

Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.1.

Dans les secteurs UC, sont admis, sous réserve du respect des conditions spéciales :

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

- L'extension des activités classées ou non, existantes à la date d'approbation du PLU, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'habitat, et qu'elles respectent la législation en vigueur les concernant. Il ne subsistera plus pour leur voisinage, de risques pour la sécurité (incendie, explosion ...) ou de nuisances (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

- Les installations mobiles ou fixes sous réserve qu'ils soient liés à la bonne marche des chantiers de construction pendant la durée de construction.

Dans les secteurs UCi :

Sont autorisés sous conditions :

- la reconstruction après sinistre, sauf pour celle survenue suite à une inondation,
- les constructions n'aggravant pas les risques existants, dans la limite de 20% de l'unité foncière, avec rehausse du premier plancher de 70 cm minimum par rapport au terrain naturel. Si la limite des 20% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.
- le changement de destination, à condition qu'il ne génère pas de nouveaux risques et qu'il n'entraîne pas l'augmentation de la population occupante.
- les remblais sous condition qu'ils soient indispensables et strictement nécessaires au besoin de rehausser la construction pour mise en sécurité par rapport au risque inondation.

2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Dans la zone UC, les nouvelles opérations doivent privilégier :

- la mixité des programmes de logements,
- la mixité des formes urbaines.

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 – Volumétrie et implantation des constructions

1.1 – L'adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent :

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

La cote altimétrique +/- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,60 mètre, compté à partir du niveau de la chaussée publique, sauf état naturel du terrain ou aggravation du risque inondation. Dans ce cas, le remblaiement en pente douce est autorisé pour absorber la différence de niveau entre la chaussée et la cote de seuil.

1.2 – La volumétrie :

Les constructions doivent :

- être constituées de volumes simples qui s'additionnent les uns aux autres,
- rechercher les meilleures orientations en ouvrant les façades captantes au Sud, pour minimiser les besoins énergétiques en chauffage, climatisation et éclairage.

La toiture de chaque volume principal de la construction doit, soit comporter au moins deux pans, avec une pente comprise entre 35° et 60°, soit présenter une toiture terrasse (de préférence végétalisée) avec un acrotère. Pour les bâtiments annexes et les extensions, les toitures monopentes et à faible pente sont autorisées.

1.3 – L’emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface totale de la parcelle.

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

1.4 – La hauteur :

La hauteur totale des constructions à usage principal d'habitat est limitée au rez-de-chaussée + combles.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation ou de changement de destination réalisés dans l'enveloppe de bâtiments existants.

Pour les autres constructions, la hauteur totale mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres. Les silos et les autres ouvrages spécifiques peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation.

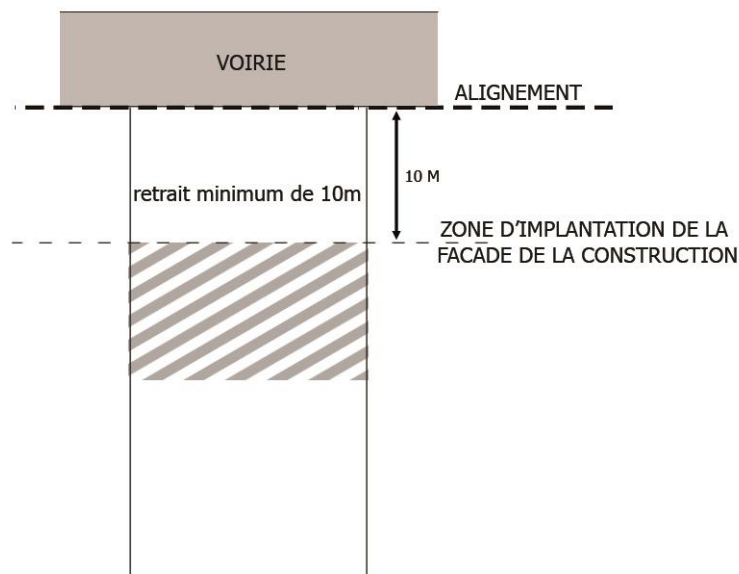
1.5 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction, qui donne sur la rue, doit être édifiée avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

En outre, en bordure des chemins piétonniers existants ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 1,5 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier. Cette prescription ne concerne que la façade principale et ne s'applique pas aux autres façades, même en cas de parcelle d'angle.

IMPLANTATION AVEC UN RETRAIT MINIMUM DE 10M



1.6 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

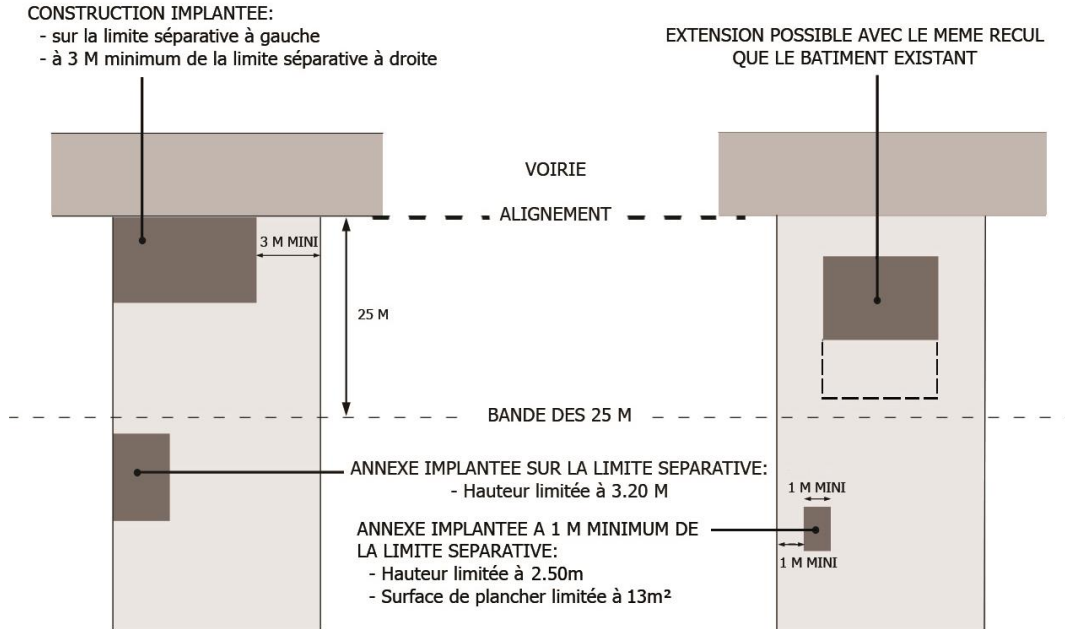
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

Toutefois la construction de bâtiment joignant l'une des limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies et emprises publiques,
- à l'extérieur de cette profondeur de 25 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 3,20 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant, et ne devra pas excéder la hauteur totale de 3,20 mètres, au-delà de la bande de 25 mètres.

En ce qui concerne les abris de jardin et les abris à bûches, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible, à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 13 m² de surface de plancher et que sa hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.



2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 édifices préservés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés et restaurés dans le respect des dispositions d'origine.

2.1 - Pour les volumes principaux des constructions neuves à usage d'habitation :

a) La composition :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

Les ouvertures en toiture (lucarnes, châssis de toit ...), visibles du domaine public, doivent être composées avec les ouvertures de la façade correspondante.

b) L'aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés pour les murs et les toitures sont ceux issus des matériaux traditionnels : la brique rouge ou orangée, le bois, la tuile rouge, orangé, noire ou gris foncé, l'ardoise et le verre.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- les enduits de toutes natures, à l'exception des soubassements.

2.2 - Pour les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

Les vérandas, verrières, extensions en bois ou abris de jardin en bois échappent à cette règle.

2.3 - Pour la restauration des bâtiments traditionnels existants :

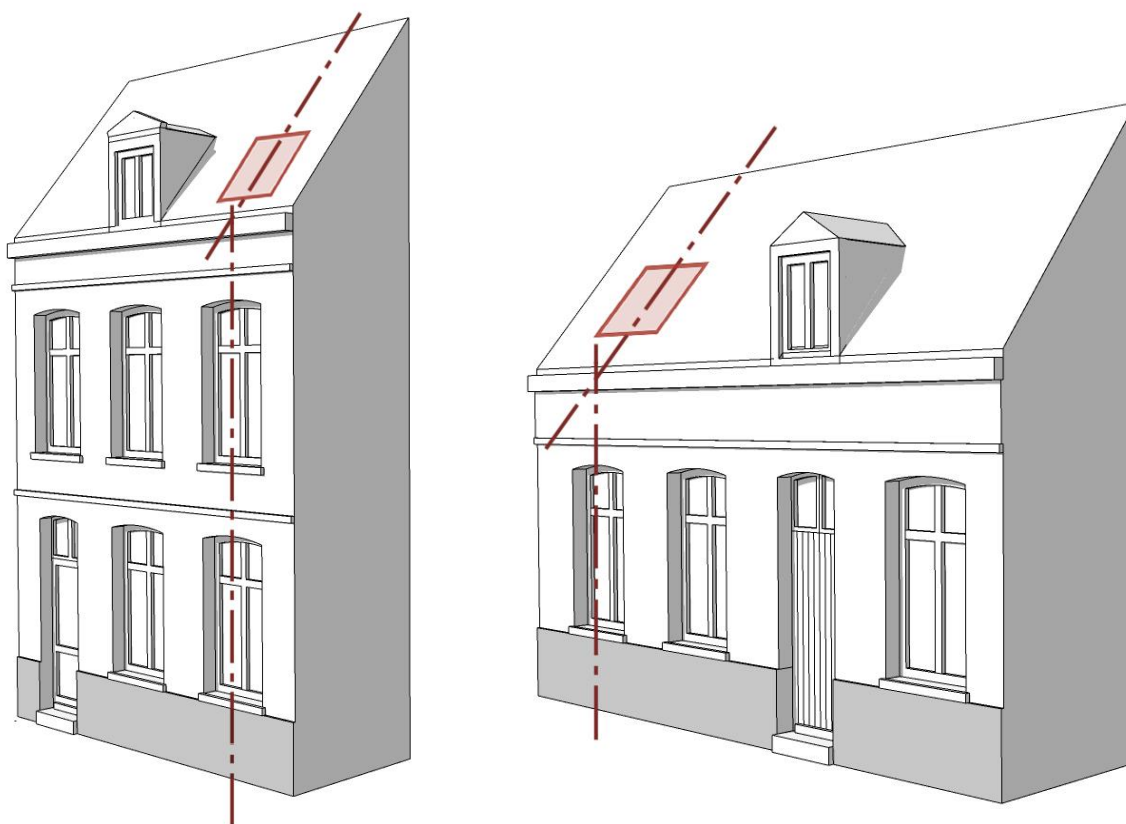
Pour la restauration de ces façades, les habitudes constructives locales doivent être respectées en privilégiant notamment :

- pour les maçonneries, la récupération de matériaux anciens ou à défaut l'emploi de matériaux neufs strictement identiques aux existants,

- pour les joints, la mise en œuvre des appareillages, de la forme et de la nature du joint,

Les façades enduites ou déjà peintes peuvent être repeintes.

Sur les façades visibles du domaine public, la proportion des baies d'origine doit être préservée. La transformation d'une porte en fenêtre, d'une fenêtre en porte ou en porte fenêtre est tolérée. Le remplissage doit être réalisé avec l'aspect d'origine ou en bois. Le remplacement d'une porte de grange ou de garage par une baie vitrée est également possible.



2.4 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent présenter une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Elles peuvent être composées d'un mur-bahut de même aspect que la construction qu'il accompagne, limité à 0,80 mètre de hauteur, surmonté ou non d'une haie ou d'un dispositif à claire-voie offrant au minimum 50 % de jour.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... doivent être regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture.

2.5 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils doivent être réalisés en harmonie avec leur environnement.

2.6 - Pour la Haute Qualité Environnementale :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre à la « Haute Qualité Environnementale » et aux ambitions de « l'architecture écologique ».

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

Tout arbre de haute tige abattu dans le cadre du projet de construction doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m.

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les espaces imperméables ne peuvent excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière, hors emprise des bâtiments.

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

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

Tous les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales et peuvent s'inspirer de la liste annexée au présent règlement.

4 – Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

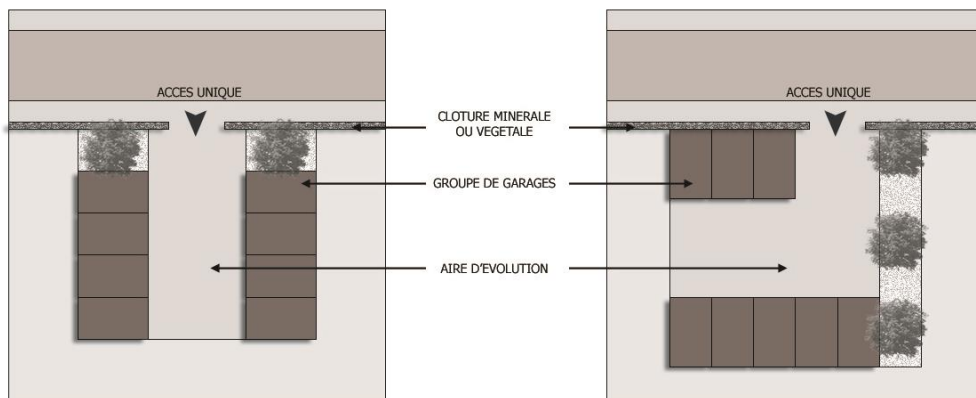
- Pour les bâtiments à usage d'habitation, deux places de stationnement (garage inclus) par logement, y compris en cas de changement d'affectation de bâtiments existants ou de division d'une parcelle en plusieurs lots. Le nombre de place de stationnement est ramené à une place pour le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.
- pour les établissements à usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- pour les établissements commerciaux : une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².
- pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) ne doivent pas être visible depuis la rue.

Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 8 emplacements doivent être équipés pour permettre l'installation d'une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

Les opérations d'ensemble doivent disposer d'un local pour les cycles non motorisés, de taille adaptée au besoin.



III – Equipements et réseaux

1 – Desserte par les voies publiques ou privées

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1.1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiées. Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes en situation de handicap et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Pour les voies privées :

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres. Des aménagements dédiés au stockage des poubelles doivent être réalisés, en limite de domaine public, à partir de deux habitations desservis par le même accès privé.

Pour les voies publiques :

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres en double sens et 3,5 mètres en sens unique.

La faisabilité d'une voie en impasse doit être envisagée seulement dans le cas où il y a impossibilité de réaliser une voie de bouclage. Dans ce cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour. Ces impasses doivent de préférence être connectées à une liaison douce existante ou à créer.

1.2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès, pour les véhicules automobiles, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Pour les logements, le pétitionnaire doit justifier d'un accès de 4 mètres minimum par habitation et d'une giration confortable pour la manœuvre des véhicules devant accéder à la parcelle.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile ... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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.

2 – Desserte par les réseaux

2.1 - Alimentation en eau potable

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

2.2 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, à conditions que le système soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il soit 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 (notamment l'arrêté du 7 septembre 2009), en adéquation avec la nature du sol et adapté à la protection de la nappe.

Les annexes sanitaires présentent les différentes solutions applicables sur le territoire.

b) Eaux résiduelles des activités :

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

c) Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public

d) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière ...).

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les fossés existants doivent être préservés pour faciliter la gestion des eaux pluviales. Leur comblement doit se limiter à la réalisation des accès autorisés à l'article 1.2 – Accès.

Toutes les nouvelles constructions à vocation d'habitation doivent mettre en œuvre une citerne enterrée de récupération des eaux pluviales de 3 000 litres minimum.

2.3 - Autres réseaux

Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, un espace suffisant pour le passage des fourreaux et les chambres techniques doit être laissé en attente.

Zone UE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone spécifique correspondant à la zone de la Croisette et destinée à recevoir des activités et des équipements publics.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse, lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléas moyens et forts). Elle est également concernée par les risques de sismicité, d'aléa modéré et de découverte d'engins de guerre. Pour toutes ces raisons, il est conseillé de procéder à des études de sols et à adapter les techniques de construction.

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usage affectation des sols, constructions et activités, destination et sous-destinations

1.1 – Les interdictions

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 1.2 et notamment les entreprises de commerce de détail ou non, non liées à l'activité existante, notamment les grandes surfaces de ventes générales ou spécialisées.

Les caves et sous-sols sont également interdits.

1.2 - Les limitations

Sont admis :

Dans la mesure où l'implantation des bâtiments est compatible avec la servitude de transport de gaz I3 sont admis :

- les bâtiments industriels classés ou non au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- les bâtiments à usage d'activités artisanales, de stockage, d'entrepôt et leurs annexes classés ou non,
- les bâtiments à usage de services, de bureaux, et de commerces liés aux entreprises autorisées dans la zone,
- les équipements publics,
- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure précédant la mise en œuvre de la zone,
- les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- les clôtures,

2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 – Volumétrie et implantation des constructions

1.1 – L'adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent :

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

La cote altimétrique +/- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,60 mètre, compté à partir du niveau de la chaussée publique, sauf état naturel du terrain ou aggravation du risque inondation. Dans ce cas, le remblaiement en pente douce est autorisé pour absorber la différence de niveau entre la chaussée et la cote de seuil.

1.2 – La volumétrie :

Les constructions doivent :

- être constituées de volumes simples qui composent **un ensemble cohérent**,
- rechercher les meilleures orientations, notamment pour les bureaux, en ouvrant les façades captantes au Sud, pour minimiser les besoins énergétiques en chauffage, climatisation et éclairage.

1.3 – L'emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale de la parcelle.

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

1.4 – La hauteur :

La hauteur totale des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser :

- 9 mètres pour les bâtiments à toiture terrasse, compris acrotère,
- 12 mètres au faîtage pour les bâtiments à toiture deux pentes.

1.5 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux routes départementales n°549 et n°19, la façade de la construction qui donne sur la rue doit être édifiée avec un retrait de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de ces routes.

Par rapport à la limite d'emprise des voies internes, la façade de la construction qui donne sur la rue doit être édifiée avec un retrait minimum de :

- 10 mètres pour la façade principale, qui comporte l'entrée principale,
- 5 mètres pour la façade latérale, en cas d'implantation à un angle.

Les implantations doivent en outre respecter les exigences de la servitude de transport de gaz I3.

1.6 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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 au faîtage du toit, sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Les implantations doivent en outre respecter les exigences de la servitude de transport de gaz I3.

2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

2.1 - Pour les volumes principaux des constructions neuves :

a) La composition :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades visibles du domaine public.

b) L'aspect :

Les aspects recherchés seront ceux des matériaux contemporains (à titre d'exemples les aspects des enduits non lisses peints ou teintés dans la masse, des bardages métalliques horizontaux...) en évitant les teintes vives.

Pour les toitures terrasses, d'autres aspects sont autorisés et notamment les toitures végétalisées.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres ...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),

2.2 - Pour les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

2.3 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les autres limites, doivent être obligatoirement constituées d'une haie vive, dont la hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Cette haie végétale peut être doublée, à la face intérieure de la haie, d'un grillage rigide de teinte noir, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... doivent être regroupés au sein de modules à intégrer à la haie.

En outre, les clôtures mitoyennes des terres agricoles ou naturelles doivent être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune.

2.4 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils doivent être réalisés en harmonie avec leur environnement.

2.5 - Pour la Haute Qualité Environnementale :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre à la « Haute Qualité Environnementale » et aux ambitions de « l'architecture écologique ».

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

Tout arbre de haute tige abattu dans le cadre du projet de construction doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m.

Les terrains doivent comporter à leur périphérie une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain consacré au stationnement.

Les espaces plantés au sol ou en terrasse doivent couvrir au moins 30 % de la surface du terrain.

Les franges agricoles seront plantées d'arbres d'essences locales, à raison d'un sujet tous les 10 mètres, implantés en quinconce de part et d'autre des fossés ou des noues.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon, dalle gazon ou prairie de fauche), plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes) à raison d'un arbre pour 400 m² ou cultivés sous forme de potagers ou de vergers.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

Tous les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales et peuvent s'inspirer de la liste annexée au présent règlement.

4 – Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 8 emplacements doivent être équipés pour permettre l'installation d'une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

Les opérations d'ensemble doivent disposer d'un local pour les cycles non motorisés, de taille adaptée au besoin.

III – Equipements et réseaux

1 – Desserte par les voies publiques ou privées

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1.1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiées. Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes en situation de handicap et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Pour les voies privées :

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Des aménagements dédiés au stockage des poubelles doivent être réalisés, en limite de domaine public.

Pour les voies publiques :

La desserte de la zone est assurée par un accès unique créé sur la route départementale n°19.

La création de voies publiques ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale de plateforme : 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

1.2 - Accès

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 6 mètres de large à la voie interne créée pour desservir la zone.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

L'accès direct sur les routes départementales n°549 et n°19 est interdit, à l'exception de l'accès unique créé pour desservir l'ensemble de la zone.

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.

2 – Desserte par les réseaux

2.1 - Alimentation en eau potable

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

2.2 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, à conditions que le système soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il soit 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 (notamment l'arrêté du 7 septembre 2009), en adéquation avec la nature du sol et adapté à la protection de la nappe.

Les annexes sanitaires présentent les différentes solutions applicables sur le territoire.

b) Eaux résiduaires des activités :

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

c) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière ...).

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les fossés existants doivent être préservés pour faciliter la gestion des eaux pluviales. Leur comblement doit se limiter à la réalisation des accès autorisés à l'article 1.2 – Accès.

Toutes les nouvelles constructions doivent mettre en œuvre une citerne enterrée de récupération des eaux pluviales de 7 000 litres minimum.

2.3 - Autres réseaux

Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, un espace suffisant pour le passage des fourreaux et les chambres techniques doit être laissé en attente.

Zone UL

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Il s'agit d'une zone spécifique correspondant au Château du Béron et destinée à recevoir des activités de service ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique, définies à l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse, lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléas moyens et forts). Elle est également concernée par les risques de sismicité, d'aléa modéré et de découverte d'engins de guerre. Pour toutes ces raisons, il est conseillé de procéder à des études de sols et à adapter les techniques de construction.

La commune est enfin soumise au risque inondation qui touche une partie de la zone UL. Ces secteurs correspondent au PPRI et aux terrains identifiés par le comité de pilotage. Des prescriptions spécifiques s'imposent au présent règlement.

La zone UL comprend des « éléments de patrimoine à protéger » en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire.

Il peut 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 à protéger ».

La zone comprend :

- le secteur UL, correspondant aux secteurs non bâti du Château du Béron,
- le secteur ULa, correspondant aux secteurs bâtis du Château du Béron,
- le secteur ULs, correspondant aux activités de service ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle du Château du Béron,
- le secteur ULi, identifié comme zone inondée, hors PPRI et soumise à des prescriptions particulières.

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usage affectation des sols, constructions et activités, destination et sous-destinations

1.1 – Les interdictions

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 1.2 et notamment toutes les constructions ou installations non nécessaires aux activités de service ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique.

Les caves et sous-sols sont également interdits.

En outre dans le secteur ULi sont également interdits toutes nouvelles constructions ou installations de toutes natures.

1.2 - Les limitations

Sont admis dans les secteurs UL, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les espaces boisés classés et la proximité du secteur ULi :

- Les aires de stationnement.
- Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures.

Sont admis dans les secteurs ULa :

- Les constructions ou installations à vocation d'hébergement hôtelier et touristique, dans la limite de 600 m² de surface de plancher créé, à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures.

Sont admis dans les secteurs ULs :

- Les constructions ou installations à vocation d'activités de service ou s'effectuent l'accueil d'une clientèle et/ou à vocation d'hébergement hôtelier et touristique.
- Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures.

2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 – Volumétrie et implantation des constructions

1.1 – L'adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent :

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

La cote altimétrique +/- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,60 mètre, compté à partir du niveau de la chaussée publique, sauf état naturel du terrain ou aggravation du risque inondation. Dans ce cas, le remblaiement en pente douce est autorisé pour absorber la différence de niveau entre la chaussée et la cote de seuil.

1.2 – La volumétrie :

Les constructions doivent :

- être compatibles avec le caractère patrimonial du site,
- respecter les espaces boisés classés situés à proximité,
- être constituées de volumes simples qui composent avec les bâtiments existants sur le site,
- rechercher les meilleures orientations en ouvrant les façades captantes au Sud, pour minimiser les besoins énergétiques en chauffage, climatisation et éclairage.

1.3 – L'emprise au sol :

Dans le secteur ULa, l'emprise au sol des nouvelles constructions autorisées ne peut excéder les 600 m² de surface de plancher autorisés à l'article 1.2.

Dans le secteur ULs, l'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder la surface de plancher déjà construite à la date d'approbation du PLU.

Dans les deux secteurs, la distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

1.4 – La hauteur :

La hauteur totale des constructions est limitée au rez-de-chaussée + combles.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation ou de changement de destination réalisés dans l'enveloppe de bâtiments existants.

1.5 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la nouvelle construction, qui donne sur la rue de Thouars, doit être édifiée, au minimum, avec le même recul que les constructions existantes. En outre, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec :

- le caractère patrimonial du site,
- le respect de l'espace boisé classé situé à proximité.

1.6 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite séparative.

En outre, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec :

- le caractère patrimonial du site,
- le respect de l'espace boisé classé situé à proximité.

2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 édifices préservés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés et restaurer dans le respect des dispositions d'origine.

2.1 - Pour les volumes principaux des constructions neuves à usage d'habitation :

Les seuls aspects dominants autorisés pour les murs et les toitures sont ceux déjà majoritairement mise en œuvre sur les bâtiments existants, à savoir la maçonnerie enduite, le bois, le verre, l'ardoise et la tuile rouge, orangé, noire ou gris foncé.

2.2 - Pour les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

Les vérandas, verrières, extensions en bois ou abris de jardin en bois échappent à cette règle.

2.3 - Pour la restauration des bâtiments traditionnels existants :

Pour la restauration de ces façades, les habitudes constructives locales doivent être respectées en privilégiant notamment :

- pour les maçonneries, la récupération de matériaux anciens ou à défaut l'emploi de matériaux neufs strictement identiques aux existants,
- pour les joints, la mise en œuvre des appareillages, de la forme et de la nature du joint,

Les façades enduites ou déjà peintes peuvent être repeintes.

Sur les façades visibles du domaine public, la proportion des baies d'origine doit être préservée. La transformation d'une porte en fenêtre, d'une fenêtre en porte ou en porte fenêtre est tolérée. Le remplissage doit être réalisé avec l'aspect d'origine ou en bois. Le remplacement d'une porte de grange ou de garage par une baie vitrée est également possible.

2.4 - Pour les clôtures :

Les clôtures doivent présenter une hauteur maximale de :

- 2 mètres en périphérie de la zone UL,
- 1,2 mètre au sein de la zone UL.

Elles doivent être composées d'une haie d'essences locales

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... doivent être regroupés au sein de modules à intégrer à la haie.

En outre, les clôtures mitoyennes des terres agricoles ou naturelles doivent être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune.

2.5 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils doivent être réalisés en harmonie avec leur environnement.

2.6 - Pour la Haute Qualité Environnementale :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre à la « Haute Qualité Environnementale » et aux ambitions de « l'architecture écologique ».

3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Tout arbre de haute tige abattu dans le cadre du projet de construction doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m.

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les espaces imperméables ne peuvent excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière, hors emprise des bâtiments.

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

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

Tous les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales et peuvent s'inspirer de la liste annexée au présent règlement.

4 – Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

- Pour les bâtiments à usage d'hébergement, une place de stationnement par logement, y compris en cas de changement d'affectation de bâtiments existants ou de division d'une parcelle en plusieurs lots.

- pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) ne doivent pas être visible depuis la rue.

Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 8 emplacements doivent être équipés pour permettre l'installation d'une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

Les opérations d'ensemble doivent disposer d'un local pour les cycles non motorisés, de taille adaptée au besoin.

III – Equipements et réseaux

1 – Desserte par les voies publiques ou privées

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1.1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiées. Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes en situation de handicap et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Pour les voies privées :

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres. Des aménagements dédiés au stockage des poubelles doivent être réalisés, en limite de domaine public.

Pour les voies publiques :

Aucune voie publique ne peut être créée en zone UL.

1.2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès, pour les véhicules automobiles, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile ... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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.

2 – Desserte par les réseaux

2.1 - Alimentation en eau potable

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

2.2 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, à conditions que le système soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il soit 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 (notamment l'arrêté du 7 septembre 2009), en adéquation avec la nature du sol et adapté à la protection de la nappe.

Les annexes sanitaires présentent les différentes solutions applicables sur le territoire.

b) Eaux résiduaires des activités :

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

c) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière ...).

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les fossés existants doivent être préservés pour faciliter la gestion des eaux pluviales.

2.3 - Autres réseaux

Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, un espace suffisant pour le passage des fourreaux et les chambres techniques doit être laissé en attente.

TITRE III :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER**

Zone 1AU

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation à court et moyen terme, insuffisamment ou non équipée, pouvant accueillir de l'habitat, et également des activités compatibles avec le caractère mixte de la zone.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse, lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléas moyens et forts). Elle est également concernée par les risques de sismicité, d'aléa modéré et de découverte d'engins de guerre. Pour toutes ces raisons, il est conseillé de procéder à des études de sols et à adapter les techniques de construction.

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usage affectation des sols, constructions et activités, destination et sous-destinations

1.1 – Les interdictions

Sont interdits tous types d'occupation et ou d'utilisations du sol non mentionnés à l'article 1.2.
Les caves et sous-sols sont également interdits.

1.2 - Les limitations

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération (équipements publics et équipements internes à l'opération) est assuré, conformément au Code de l'Urbanisme, et que le projet est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, sont admis dans le cadre d'une opération d'aménagement **sur l'ensemble de cette OAP** :

- les constructions et installations compatibles avec la vocation de la zone et érigées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les bâtiments annexes de faible volume et les garages liés à l'habitation principale,
- les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- les piscines,
- les clôtures.

2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Dans la zone 1AU, les nouvelles opérations doivent privilégier :

- la mixité des fonctions entre habitat, services et activités non nuisantes,
- la mixité des programmes de logements,
- la mixité des formes urbaines.

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 – Volumétrie et implantation des constructions

1.1 – L'adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent :

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

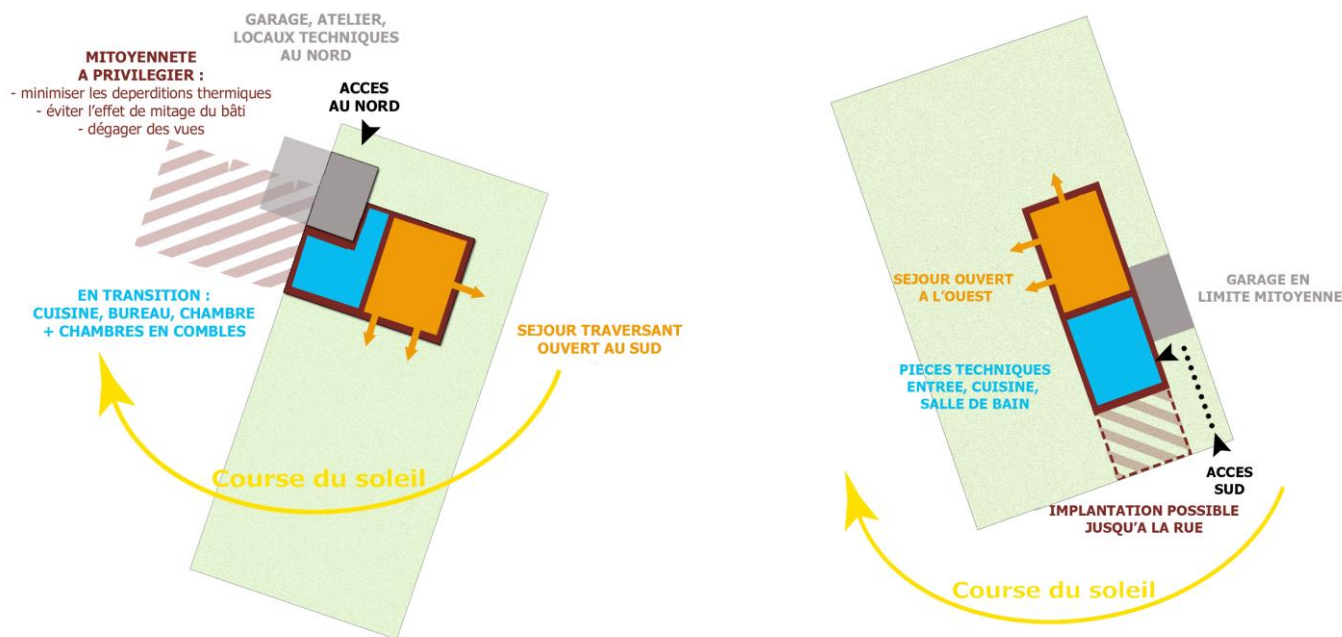
La cote altimétrique +/- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,60 mètre, compté à partir du niveau de la chaussée publique, sauf état naturel du terrain ou aggravation du risque inondation. Dans ce cas, le remblaiement en pente douce est autorisé pour absorber la différence de niveau entre la chaussée et la cote de seuil.

1.2 – La volumétrie :

Les constructions doivent :

- être constituées de volumes simples qui s'additionnent les uns aux autres,
- rechercher les meilleures orientations en ouvrant les façades captantes au Sud, pour minimiser les besoins énergétiques en chauffage, climatisation et éclairage.

La toiture de chaque volume principal de la construction doit, soit comporter au moins deux pans, avec une pente comprise entre 35° et 60°, soit présenter une toiture terrasse (de préférence végétalisée) avec un acrotère. Pour les bâtiments annexes et les extensions, les toitures monopentes et à faible pente sont autorisées.



1.3 – L'emprise au sol :

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

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

1.4 – La hauteur :

La hauteur totale des constructions à usage principal d'habitat est limitée au R+1+combles.

Pour les autres constructions, la hauteur totale mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 8 mètres. Les silos et les autres ouvrages spécifiques peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation.

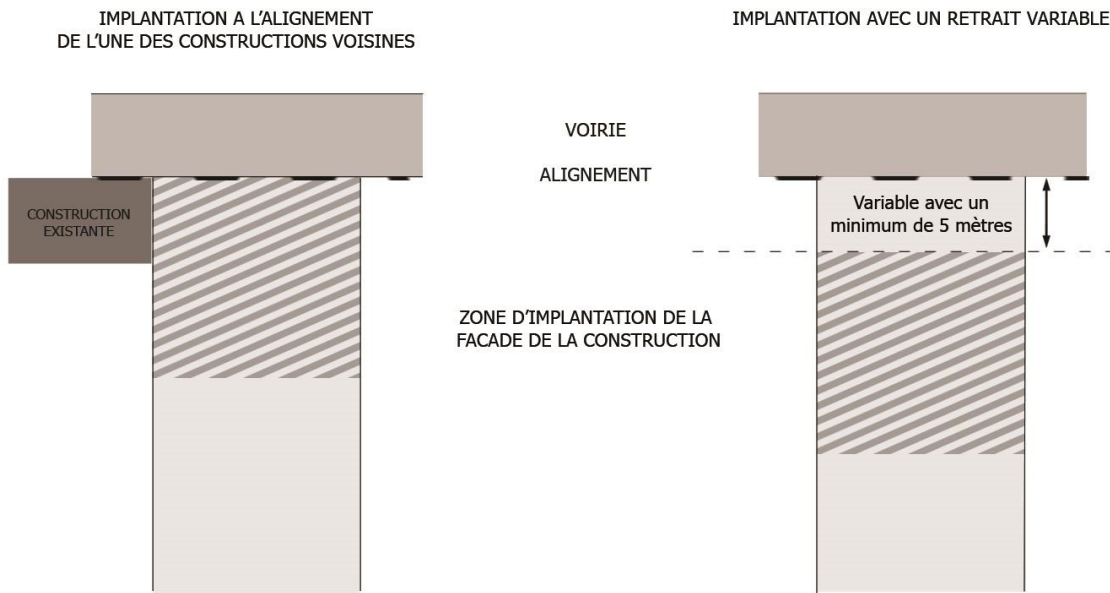
1.5 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade de la construction, qui donne sur la rue, doit être édifiée :

- soit à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

En outre, en bordure des chemins piétonniers existants ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 1,5 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier. Cette prescription ne concerne que la façade principale et ne s'applique pas aux autres façades, même en cas de parcelle d'angle.



1.6 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

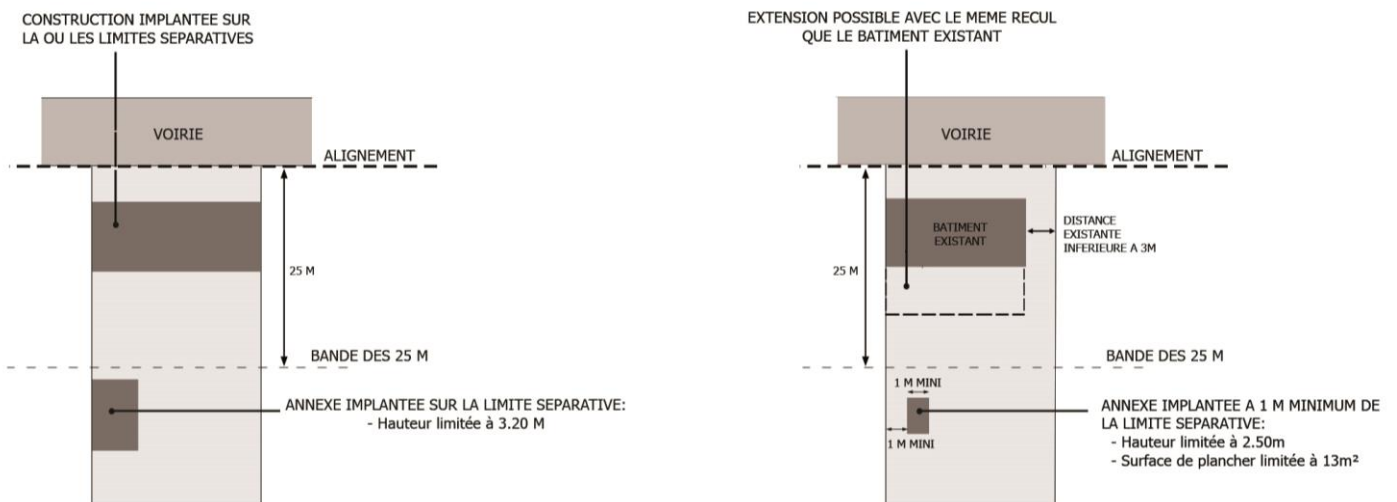
Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

Toutefois la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement des voies et emprises publiques,
- à l'extérieur de cette profondeur de 25 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur totale n'excède pas 3,20 mètres.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant, et ne devra pas excéder la hauteur totale de 3,20 mètres, au-delà de la bande de 25 mètres.

En ce qui concerne les abris de jardin et les abris à bûches, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible, à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 13 m² de surface de plancher et que sa hauteur au faitage soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.



2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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 édifices préservés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés et restaurés dans le respect des dispositions d'origine.

2.1 - Pour les volumes principaux des constructions neuves à usage d'habitation :

a) La composition :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

Les ouvertures en toiture (lucarnes, châssis de toit ...), visibles du domaine public, doivent être composées avec les ouvertures de la façade correspondante.

b) L'aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés pour les murs et les toitures sont ceux issus des matériaux traditionnels : la brique rouge ou orangée, le bois, la tuile rouge, orangé, noire ou gris foncé, l'ardoise et le verre.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- les enduits de toutes natures, à l'exception des soubassements.

2.2 - Pour les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

Les vérandas, verrières, extensions en bois ou abris de jardin en bois échappent à cette règle.

2.3 - Pour la restauration des bâtiments traditionnels existants :

Pour la restauration de ces façades, les habitudes constructives locales doivent être respectées en privilégiant notamment :

- pour les maçonneries, la récupération de matériaux anciens ou à défaut l'emploi de matériaux neufs strictement identiques aux existants,
- pour les joints, la mise en œuvre des appareillages, de la forme et de la nature du joint,

Les façades enduites ou déjà peintes peuvent être repeintes.

Sur les façades visibles du domaine public, la proportion des baies d'origine doit être préservée. La transformation d'une porte en fenêtre, d'une fenêtre en porte ou en porte fenêtre est tolérée. Le remplissage doit être réalisé avec l'aspect d'origine ou en bois. Le remplacement d'une porte de grange ou de garage par une baie vitrée est également possible.

2.4 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent présenter une hauteur maximale de 1,5 mètre.

Elles peuvent être composées d'un mur-bahut de même aspect que la construction qu'il accompagne, limité à 0,80 mètre de hauteur, surmonté ou non d'une haie ou d'un dispositif à claire-voie offrant au minimum 50 % de jour.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... doivent être regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture.

2.5 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils doivent être réalisés en harmonie avec leur environnement.

2.6 - Pour la Haute Qualité Environnementale :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre à la « Haute Qualité Environnementale » et aux ambitions de « l'architecture écologique ».

3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Tout arbre de haute tige abattu dans le cadre du projet de construction doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m.

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les espaces imperméables ne peuvent excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière, hors emprise des bâtiments.

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

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

Tous les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales et peuvent s'inspirer de la liste annexée au présent règlement.

4 – Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation, deux places de stationnement (garage inclus) par logement, y compris en cas de changement d'affectation de bâtiments existants ou de division d'une parcelle en plusieurs lots. Le nombre de place de stationnement est ramené à une place pour le logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureau : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

- pour les établissements à usage d'artisanat : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- pour les établissements commerciaux : une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher au-delà des 240 premiers m².

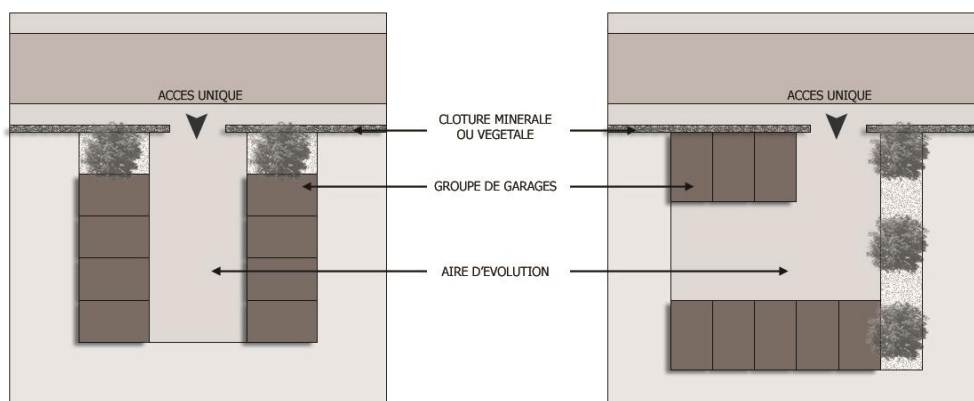
- pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) ne doivent pas être visible depuis la rue.

Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 8 emplacements doivent être équipés pour permettre l'installation d'une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

Les opérations d'ensemble doivent disposer d'un local pour les cycles non motorisés, de taille adaptée au besoin.



III – Equipements et réseaux

1 – Desserte par les voies publiques ou privées

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1.1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiées. Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes en situation de handicap et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Pour les voies privées :

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres. Des aménagements dédiés au stockage des poubelles doivent être réalisés, en limite de domaine public, à partir de deux habitations desservis par le même accès privé.

Pour les voies publiques :

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 7 mètres en double sens et 5 mètres en sens unique. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres en double sens et 3,5 mètres en sens unique. La faisabilité d'une voie en impasse doit être envisagée seulement dans le cas où il y a impossibilité de réaliser une voie de bouclage. Dans ce cas, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour. Ces impasses doivent de préférence être connectées à une liaison douce existante ou à créer.

1.2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès, pour les véhicules automobiles, à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Pour les logements, le pétitionnaire doit justifier d'un accès de 4 mètres minimum par habitation et d'une giration confortable pour la manœuvre des véhicules devant accéder à la parcelle.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile ... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

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.

2 – Desserte par les réseaux

2.1 - Alimentation en eau potable

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

2.2 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, à conditions que le système soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il soit 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 (notamment l'arrêté du 7 septembre 2009), en adéquation avec la nature du sol et adapté à la protection de la nappe.

Les annexes sanitaires présentent les différentes solutions applicables sur le territoire.

b) Eaux résiduelles des activités :

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

c) Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public

d) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière ...).

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les fossés existants doivent être préservés pour faciliter la gestion des eaux pluviales. Leur comblement doit se limiter à la réalisation des accès autorisés à l'article 1.2 – Accès.

Toutes les nouvelles constructions à vocation d'habitation doivent mettre en œuvre une citerne enterrée de récupération des eaux pluviales de 3 000 litres minimum.

2.3 - Autres réseaux

Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, un espace suffisant pour le passage des fourreaux et les chambres techniques doit être laissé en attente.

Zone 1AUe

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à court et moyen terme, insuffisamment ou pas équipée, dont la vocation future est d'accueillir des activités et des équipements publics.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse, lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléas moyens et forts). Elle est également concernée par les risques de sismicité, d'aléa modéré et de découverte d'engins de guerre. Pour toutes ces raisons, il est conseillé de procéder à des études de sols et à adapter les techniques de construction.

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usage affectation des sols, constructions et activités, destination et sous-destinations

1.1 – Les interdictions

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnés à l'article 1.2 et notamment les entreprises de commerce de détail ou non, non liées à l'activité existante, notamment les grandes surfaces de ventes générales ou spécialisées.

Les caves et sous-sols sont également interdits.

1.2 - Les limitations

Sont admis :

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération (équipements publics et équipements internes à l'opération) est assuré, conformément au Code de l'Urbanisme, et que le projet est compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, sont admis dans le cadre d'une opération d'aménagement **sur l'ensemble de cette OAP :**

- les bâtiments industriels classés ou non au titre des installations classées pour la protection de l'environnement,
- les bâtiments à usage d'activités artisanales, de stockage, d'entreposage et leurs annexes classés ou non,
- les bâtiments à usage de services, de bureaux, et de commerces liés aux entreprises autorisées dans la zone,
- les équipements publics,
- les équipements publics d'infrastructure et de superstructure précédant la mise en œuvre de la zone,
- les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- les clôtures.

2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 – Volumétrie et implantation des constructions

1.1 – L'adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent :

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

La cote altimétrique +/- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,60 mètre, compté à partir du niveau de la chaussée publique, sauf état naturel du terrain ou aggravation du risque inondation. Dans ce cas, le remblaiement en pente douce est autorisé pour absorber la différence de niveau entre la chaussée et la cote de seuil.

1.2 – La volumétrie :

Les constructions doivent :

- être constituées de volumes simples qui composent **un ensemble cohérent**,
- rechercher les meilleures orientations, notamment pour les bureaux, en ouvrant les façades captantes au Sud, pour minimiser les besoins énergétiques en chauffage, climatisation et éclairage.

1.3 – L'emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions doit être supérieure à 25% de la surface totale de la parcelle.

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

1.4 – La hauteur :

La hauteur totale des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser :

- 9 mètres pour les bâtiments à toiture terrasse, compris acrotère,
- 12 mètres au faîtage pour les bâtiments à toiture deux pentes.

1.5 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à la route départementale n°549, la façade de la construction qui donne sur la rue doit être édifiée avec un retrait de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de ces routes.

Par rapport à la limite d'emprise des voies internes, la façade de la construction qui donne sur la rue doit être édifiée avec un retrait minimum de :

- 10 mètres pour la façade principale, qui comporte l'entrée principale,
- 5 mètres pour la façade latérale, en cas d'implantation à un angle.

Les implantations doivent en outre respecter les exigences de la servitude de transport de gaz I3.

1.6 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction 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 au faîtage du toit, sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Les implantations doivent en outre respecter les exigences de la servitude de transport de gaz I3.

2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

2.1 - Pour les volumes principaux des constructions neuves :

a) La composition :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades visibles du domaine public.

b) L'aspect :

Les aspects recherchés seront ceux des matériaux contemporains (à titre d'exemples les aspects des enduits non lisses peints ou teintés dans la masse, des bardages métalliques horizontaux...) en évitant les teintes vives.

Pour les toitures terrasses, d'autres aspects sont autorisés et notamment les toitures végétalisées.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres ...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),

2.2 - Pour les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

2.3 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les autres limites, doivent être obligatoirement constituées d'une haie vive, dont la hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Cette haie végétale peut être doublée, à la face intérieure de la haie, d'un grillage rigide de teinte noir, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... doivent être regroupés au sein de modules à intégrer à la haie.

En outre, les clôtures mitoyennes des terres agricoles ou naturelles doivent être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune.

2.4 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils doivent être réalisés en harmonie avec leur environnement.

2.5 - Pour la Haute Qualité Environnementale :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre à la « Haute Qualité Environnementale » et aux ambitions de « l'architecture écologique ».

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

Tout arbre de haute tige abattu dans le cadre du projet de construction doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m.

Les terrains doivent comporter à leur périphérie une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain consacré au stationnement.

Les espaces plantés au sol ou en terrasse doivent couvrir au moins 30 % de la surface du terrain.

Les franges agricoles seront plantées d'arbres d'essences locales, à raison d'un sujet tous les 10 mètres, implantés en quinconce de part et d'autre des fossés ou des noues.

Les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon, dalle gazon ou prairie de fauche), plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes) à raison d'un arbre pour 400 m² ou cultivés sous forme de potagers ou de vergers.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

Tous les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales et peuvent s'inspirer de la liste annexée au présent règlement.

4 – Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Sont exigées au minimum une place de stationnement **pour les voitures et pour les vélos** par tranche de 80 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 8 emplacements doivent être équipés pour permettre l'installation d'une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

Les opérations d'ensemble doivent disposer d'un local pour les cycles non motorisés, de taille adaptée au besoin.

III – Equipements et réseaux

1 – Desserte par les voies publiques ou privées

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1.1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiées. Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes en situation de handicap et être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Pour les voies privées :

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Des aménagements dédiés au stockage des poubelles doivent être réalisés, en limite de domaine public.

Pour les voies publiques :

La desserte de la zone est assurée par :

- le prolongement des deux voies de dessertes existantes dans la zone UE,
- la création d'un accès unique depuis la rue de la Libération, qui ne sera pas connecté aux deux autres dessertes existantes dans la zone UE.

La création de voies publiques ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 6 mètres,
- largeur minimale de plateforme : 10 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

1.2 - Accès

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès d'au moins 6 mètres de large à la voie interne créée pour desservir la zone.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

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.

L'accès direct sur la route départementale n°549 est interdit.

2 – Desserte par les réseaux

2.1 - Alimentation en eau potable

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

2.2 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, à conditions que le système soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il soit 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 (notamment l'arrêté du 7 septembre 2009), en adéquation avec la nature du sol et adapté à la protection de la nappe.

Les annexes sanitaires présentent les différentes solutions applicables sur le territoire.

b) Eaux résiduelles des activités :

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

c) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière ...).

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les fossés existants doivent être préservés pour faciliter la gestion des eaux pluviales. Leur comblement doit se limiter à la réalisation des accès autorisés à l'article 1.2 – Accès.

Toutes les nouvelles constructions doivent mettre en œuvre une citerne enterrée de récupération des eaux pluviales de 7 000 litres minimum.

2.3 - Autres réseaux

Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, un espace suffisant pour le passage des fourreaux et les chambres techniques doit être laissé en attente.

TITRE IV :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

Zone A

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont autorisés les types d'occupation ou d'utilisation du sol nécessaires à l'activité agricole.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse, lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléas moyens et forts). Elle est également concernée par les risques de sismicité, d'aléa modéré et de découverte d'engins de guerre. Pour toutes ces raisons, il est conseillé de procéder à des études de sols et à adapter les techniques de construction.

La commune est enfin soumise au risque inondation qui touche une petite partie de la zone A. Ces secteurs correspondent au PPRI et aux terrains identifiés par le comité de pilotage. Des prescriptions spécifiques s'imposent au présent règlement.

La zone A comprend des « éléments de patrimoine à protéger » en application des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire, à tout ou partie d'un élément de patrimoine à protéger, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du Maire.

Il peut 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 à protéger ».

La zone A comprend des « chemins à préserver » en application de l'article L151-38 du code de l'Urbanisme. Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur la pièce graphique du règlement. Ces chemins peuvent être modifiés, mais la continuité du tracé doit être garantie. Aucun obstacle ne doit venir obstruer ces chemins à préserver.

La zone comprend :

- Un secteur Af, correspondant au forage.
- Deux secteurs Ae destinés à la pérennisation et au développement des activités de semences et des fonctions associées.
- Des secteurs Ai identifiés comme zones inondées, hors PPRI et soumises à des prescriptions particulières.
- Des secteurs Aif identifiés comme zones inondées d'aléas faible au PPRI et soumises à des prescriptions particulières.

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usage affectation des sols, constructions et activités, destination et sous-destinations

1.1 – Les interdictions

Sont interdites toutes les constructions ou installations non nécessaires à l'activité agricole. Les caves et sous-sols sont également interdits.

Dans les secteurs Ai sont également interdits :

- la reconstruction après sinistre, si elle est survenue suite à une inondation.
- les remblais à l'exception de ceux autorisés à l'article 1.2., dans les secteurs A et Af,
- les abris de jardin,
- les clôtures pleines.

Dans les secteurs Aif sont également interdits :

- Se référer au règlement du PPRI de la Marque et de ses affluents, joint en annexes et notamment aux pages 19 à 26.

1.2 - Les limitations

Dans les secteurs A et Af :

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole :
 - La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités agricoles et à leurs annexes.
 - Les constructions à usage d'habitation, quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole et nécessitant la présence permanente de l'exploitant. Elles doivent être implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans pouvoir aller au-delà de 170 m² de surface de plancher au total par construction.
 - Les abris de jardins, à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 13 m² de surface de plancher et que sa hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

- Les constructions et installations complémentaires à l'activité agricole :
 La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, restent limités et constituent un prolongement à l'acte de production ou ont pour support l'exploitation (confère : article L311-1 du code Rural). Les destinations suivantes sont concernées : l'artisanat, le commerce de détail, l'hébergement hôtelier et touristique, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics 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 (article L151-11 du code de l'Urbanisme).

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que l'extension des constructions à usage d'habitation (pièces de vie, sanitaires, piscines ...) ou d'activités existantes se trouvant déjà desservies par les réseaux et dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans pouvoir aller au-delà de 170 m² de surface de plancher au total par construction. La hauteur de l'extension est limitée à la hauteur du bâtiment existant, avant extension. Ces travaux de confortation peuvent également concerner la construction d'un seul bâtiment annexe, un seul garage ou car-port et un seul abri de jardin, liés à une habitation ou à une activité existante. La hauteur des annexes est limitée à 3,20 mètres.

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et/ou ceux dédiés aux aménagements paysagers, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.

- Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement neutre et/ou végétalisées.

Dans les secteurs Ae :

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions, extensions et installations liées à l'activité existante,
- les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi que ceux dédiés aux aménagements paysager, à la gestion des eaux et à la gestion du risque inondation.

Dans les secteurs Ai :

Sont autorisés sous conditions :

- la reconstruction après sinistre, sauf pour celle survenue suite à une inondation,

- les extensions n'aggravant pas les risques existants, et présentant une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², avec une rehausse du premier plancher de 70 cm minimum par rapport au terrain naturel. En sus, des extensions limitées à 10 m² d'emprise au sol nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées. Des dérogations peuvent être accordées pour les constructions agricoles liées à la mise aux normes et/ou aux projets de modernisation des exploitations agricoles.

Dans les secteurs Aif sont également autorisés sous conditions :

- Se référer au règlement du PPRI de la Marque et de ses affluents, joint en annexes et notamment aux pages 19 à 26.

Les dispositions particulières qui s'appliquent au changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme :

Le changement de destination des bâtiments agricoles et non agricoles, répertoriés dans la pièce graphique du règlement avec un aplat sous la mention « Bâtiment pouvant changer de destination », peuvent changer de destination, aux conditions suivantes réunies :

- La nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : bureaux, activités artisanales, hébergements (chambres d'hôtes, gîtes ruraux, accueils d'étudiants...), ou habitation dans la limite d'un logement en plus du logement existant à la date d'approbation du PLU.
- La nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distances d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...).
- L'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité et, si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants, notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie.

Les dispositions particulières qui s'appliquent aux éléments à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

A l'exception des démolitions autorisées à l'article R421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément à protéger. Ces travaux doivent se faire dans le respect de la qualité patrimoniale de l'élément et/ou contribuer à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Les dispositions particulières qui s'appliquent aux éléments à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

A l'exception des coupes et abattages autorisés à l'article R421-23 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à l'entretien et à la gestion courante des éléments à protéger. Ces travaux doivent se faire dans le respect de la qualité paysagère de l'élément et participer à la préservation, au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques.

2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Article non règlementé

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 – Volumétrie et implantation des constructions

1.1 – L'adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent :

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

La cote altimétrique +/- 0,00 mètre du rez-de-chaussée ne doit en aucun cas être supérieure à 0,60 mètre, compté à partir du niveau de la chaussée publique, sauf état naturel du terrain ou aggravation du risque inondation. Dans ce cas, le remblaiement en pente douce est autorisé pour absorber la différence de niveau entre la chaussée et la cote de seuil.

1.2 – La volumétrie :

Les constructions doivent :

- être constituées de volumes simples qui s'additionnent les uns aux autres,
- rechercher les meilleures orientations en ouvrant les façades captantes au Sud, pour minimiser les besoins énergétiques en chauffage, climatisation et éclairage.

La toiture de chaque volume principal de la construction doit, soit comporter au moins deux pans, avec une pente comprise entre 35° et 60°, soit présenter une toiture terrasse (de préférence végétalisée) avec un acrotère. Pour les bâtiments agricoles, les annexes et les extensions, les pentes de toiture peuvent être ramenées jusqu'à 15° et les toitures monopentes sont autorisées.

1.3 – L'emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale de la parcelle concernée par le projet.

La distance entre deux bâtiments non contigus, implantés sur la même parcelle, ne doit pas être inférieure à 6 mètres.

Dans les secteurs Ae :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale des secteurs délimités.

1.4 – La hauteur :

La hauteur totale des constructions à usage principal d'habitat est limitée au Rez-de-chaussée+combles.

Ces règles ne s'appliquent pas aux travaux de réhabilitation ou de changement de destination réalisés dans l'enveloppe de bâtiments existants.

Pour les autres constructions, la hauteur mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 mètres. Les silos et les autres ouvrages spécifiques peuvent faire l'objet d'une demande de dérogation.

La hauteur des extensions autorisées est limitée à la hauteur du bâtiment existant, avant extension.

La hauteur des annexes est limitée à 3,20 mètres.

Dans les secteurs Ae :

La hauteur des constructions ne peut pas dépasser 15 mètres.

1.5 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue des constructions doit être édifiée avec un retrait minimum de :

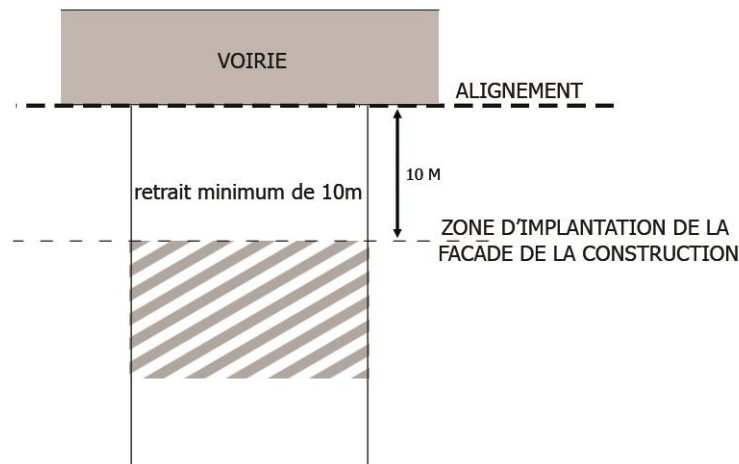
- 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale de première catégorie n° 549,
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer,
- 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

La prise en compte de la position des constructions voisines, mais également du relief, de l'ensoleillement, des vents dominants et de l'impact de la nouvelle construction doivent participer au choix de l'implantation.

La construction pourra être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant, lorsqu'il s'agit :

- d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants,
- de reconstruction pour le même usage ou une modernisation.

En outre, en bordure des chemins piétonniers existants ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 1,5 mètres minimum à compter de l'axe de ce piétonnier. Cette prescription ne concerne que la façade principale et ne s'applique pas aux autres façades, même en cas de parcelle d'angle.



Ces règles ne s'appliquent pas aux abris pour forage

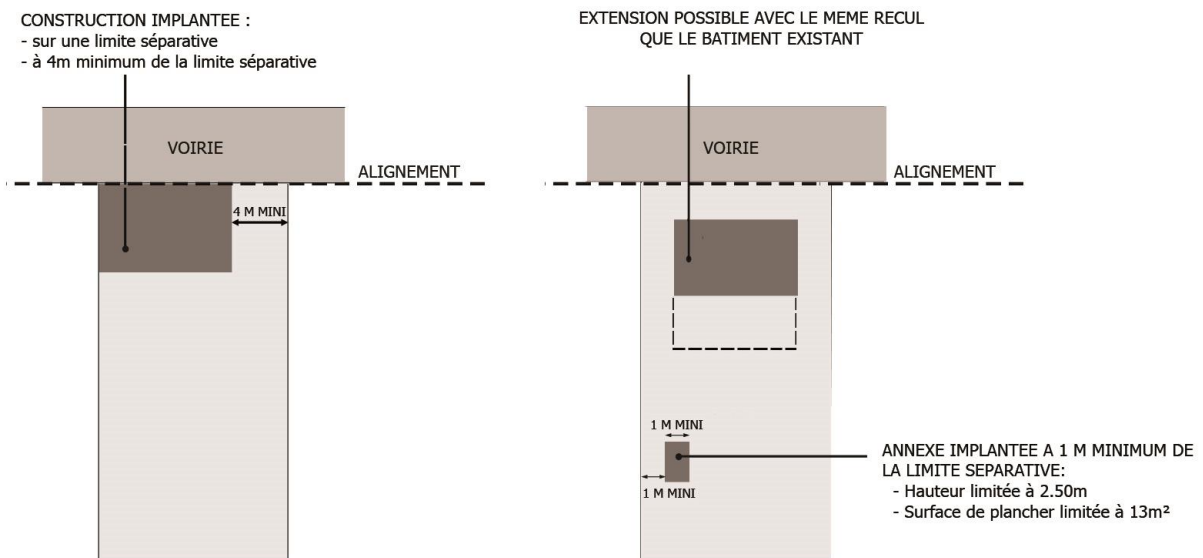
1.6 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

Pour les extensions ou les travaux visant à améliorer la solidité des bâtiments existants, la construction peut être édifiée avec le même recul que celui du bâtiment existant.

En ce qui concerne les abris de jardin et les abris à bûches, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible, à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 13 m² de surface de plancher et que sa hauteur au faîtage soit inférieure ou égale à 2,50 mètres.

Les dépôts et les installations pouvant générer des nuisances visuelles, sonores ou olfactives doivent être implantés à plus de 15 mètres des zones urbaines ou des limites séparatives de parcelle occupée par une habitation, autre que le siège d'exploitation.



2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

2.1 - Pour les volumes principaux des constructions neuves à usage d'habitation :

a) La composition :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

Les ouvertures en toiture (lucarnes, châssis de toit ...), visibles du domaine public, doivent être composées avec les ouvertures de la façade correspondante.

b) L'aspect :

Les seuls aspects dominants autorisés pour les murs et les toitures sont ceux issus des matériaux traditionnels : la brique rouge ou orangée, le bois, la tuile rouge, orangé, noire ou gris foncé, l'ardoise et le verre.

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (faux bois, fausses pierres...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- les enduits de toutes natures, à l'exception des soubassements.

2.2 - Pour les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions visibles du domaine public doivent s'accorder avec la construction principale.

Les vérandas, verrières, extensions en bois ou abris de jardin en bois échappent à cette règle.

2.3 - Pour les constructions à usage d'activités agricoles

Les prescriptions du paragraphe 2.1 s'appliquent avec en outre :

- la possibilité de mettre en œuvre des matériaux contemporains à condition qu'ils restent mats :
 - pour les murs : les bardages en bois sont fortement conseillés. Les enduits peints ou teintés dans la masse, les panneaux en béton et les bardages métalliques de teintes : vert pâle, grise, **noire**, beige ou blanche.
 - pour les toitures : les matériaux d'aspect identique aux murs ou proche de la tuile rouge, orangée ou noire.

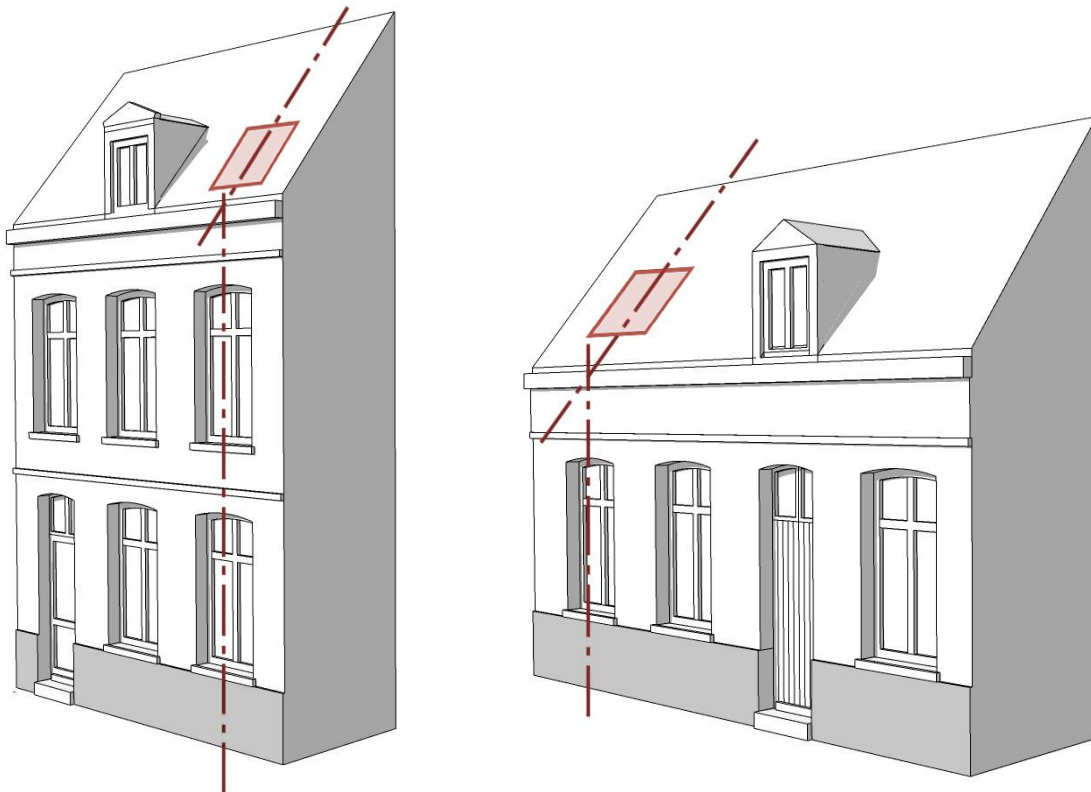
2.4 - Pour la restauration des bâtiments traditionnels existants :

Pour la restauration de ces façades, les habitudes constructives locales doivent être respectées en privilégiant notamment :

- pour les maçonneries, la récupération de matériaux anciens ou à défaut l'emploi de matériaux neufs strictement identiques aux existants,
- pour les joints, la mise en œuvre des appareillages, de la forme et de la nature du joint,

Les façades enduites ou déjà peintes peuvent être repeintes.

Sur les façades visibles du domaine public, la proportion des baies d'origine doit être préservée. La transformation d'une porte en fenêtre, d'une fenêtre en porte ou en porte fenêtre est tolérée. Le remplissage doit être réalisé avec l'aspect d'origine ou en bois. Le remplacement d'une porte de grange ou de garage par une baie vitrée est également possible.



2.5 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent présenter une hauteur maximale de 1,5 mètre et être obligatoirement constituées d'une haie végétale qui peut être doublée :

- à la face extérieure de la haie, d'un mur-bahut de 0,60 mètre de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (hauteur maximale : 1,5 mètre),
- à la face intérieure de la haie, d'un grillage souple ou rigide de teinte noir, vert foncé, gris foncé ou aluminium naturel (hauteur maximale : 1,5 mètre).

Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris poubelles ... seront prioritairement regroupés au sein de modules à intégrer à la clôture.

Les clôtures doivent être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune.

2.6 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils doivent être réalisés en harmonie avec leur environnement.

2.7 - Pour la Haute Qualité Environnementale :

D'autres aspects et d'autres dispositions peuvent être autorisés pour répondre à la « Haute Qualité Environnementale » et aux ambitions de « l'architecture écologique ».

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

Tout arbre de haute tige abattu dans le cadre du projet de construction doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m.

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de terrain consacré au stationnement et être ceinturées de haies vives.

Les espaces imperméables ne peuvent excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière, hors emprise des bâtiments.

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

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

Tous les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales et peuvent s'inspirer de la liste annexée au présent règlement.

4 - Stationnement

Des aires de stationnement et d'évolution pour les véhicules et les cycles doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.

Pour les habitations : il sera exigé au minimum sur le terrain, deux places de stationnement par logement.

La règle des deux places par logement s'applique également en cas de division d'une habitation en plusieurs ou de changement d'affectation d'un bâtiment existant.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 8 emplacements doivent être équipés pour permettre l'installation d'une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

Les opérations d'ensemble doivent disposer d'un local pour les cycles non motorisés, de taille adaptée au besoin.

III – Equipements et réseaux

1 – Desserte par les voies publiques ou privées

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être refusée si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1.1 - Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou installations qui y sont édifiées. Les voiries doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes en situation de handicap et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.

1.2 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile ... et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

En cas d'élargissement ou de création d'un accès, depuis la voie publique vers la zone A, la largeur minimum doit être de 5 mètres pour faciliter la manœuvre des engins agricoles.

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.

2 – Desserte par les réseaux

2.1 - Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur. Pour l'activité agricole, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particulier, à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

2.2 - Assainissement

Les canalisations des réseaux d'assainissement doivent être parfaitement étanches.

a) Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, à conditions que le système soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il soit 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 (notamment l'arrêté du 7 septembre 2009), en adéquation avec la nature du sol et adapté à la protection de la nappe.

Les annexes sanitaires présentent les différentes solutions applicables sur le territoire.

b) Eaux résiduaires des activités :

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

c) Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public

d) Eaux pluviales

L'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (noue, fossé, rivière ...).

Si pour des raisons techniques l'infiltration ou le rejet au milieu naturel ne sont pas possibles, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire et restitution à débit contrôlé en accord avec le gestionnaire du réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de l'unité foncière, sont à la charge exclusive du propriétaire ou du pétitionnaire qui doivent réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les fossés existants doivent être préservés pour faciliter la gestion des eaux pluviales. Leur comblement doit se limiter à la réalisation des accès autorisés à l'article 1.2 – Accès.

Toutes les nouvelles constructions à vocation d'habitation doivent mettre en œuvre une citerne enterrée de récupération des eaux pluviales de 3 000 litres minimum.

2.3 - Autres réseaux

Les nouveaux aménagements doivent privilégier les réseaux et les branchements enterrés.

Lorsque la commune n'est pas équipée en fibre optique, un espace suffisant pour le passage des fourreaux et les chambres techniques doit être laissé en attente.

TITRE V :

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**

Zone N

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des sites et des espaces naturels sensibles ou de qualité. Elles regroupent principalement les abords du Zécart et quelques boisements.

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse, lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléas moyens et forts). Elle est également concernée par les risques de sismicité, d'aléa modéré et de découverte d'engins de guerre. Pour toutes ces raisons, il est conseillé de procéder à des études de sols et à adapter les techniques de construction.

La commune est enfin soumise au risque inondation. Ces secteurs correspondent au PPRI et aux terrains identifiés par le comité de pilotage. Des prescriptions spécifiques s'imposent au présent règlement.

La zone N comporte :

- le secteur Nt de protection d'une zone tampon entre les zones AU et les zones A,
- le secteur Nz de protection stricte des abords du Zécart,
- le secteur Nzift de protection stricte des abords du Zécart, identifié comme zone inondée d'aléa fort au PPRI et soumis à des prescriptions particulières,
- le secteur Nzim de protection stricte des abords du Zécart, identifié comme zone inondée d'aléa moyen au PPRI et soumis à des prescriptions particulières,
- le secteur Nzif de protection stricte des abords du Zécart, identifié comme zone inondée d'aléa faible au PPRI et soumis à des prescriptions particulières,
- le secteur Nh de protection stricte des zones humides,
- le secteur Nhif de protection stricte des zones humides, identifié comme zone inondée d'aléa faible au PPRI et soumis à des prescriptions particulières,
- le secteur Nvf correspondant à l'ancienne voie ferrée.

I – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

1 - Interdiction et limitation de certains usage affectation des sols, constructions et activités, destination et sous-destinations

1.1 – Les interdictions

Sont interdits toutes nouvelles constructions, exhaussements et affouillements, à l'exception de celles et ceux reprises à l'article 1.2.

Les caves et sous-sols sont également interdits.

Dans les secteurs Nzift sont également interdits :

- Se référer au règlement du PPRI de la Marque et de ses affluents, joint en annexes et notamment aux pages 12 à 18.

Dans les secteurs Nzim, Nzif et Nhif sont également interdits :

- Se référer au règlement du PPRI de la Marque et de ses affluents, joint en annexes et notamment aux pages 19 à 26.

1.2 - Les limitations

Dans les secteurs Nt, Nz, Nh et Nvf sont admis :

- la confortation sans extension des bâtiments agricoles existants,
- les constructions ou installations liées aux réseaux de distribution, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt naturel des lieux,
- les exhaussements et affouillements de sols, à condition qu'ils visent à la création de zones de rétention des eaux ou à la restauration et valorisation écologique des espaces.

Dans les secteurs Nzift sont également autorisés sous conditions :

- Se référer au règlement du PPRI de la Marque et de ses affluents, joint en annexes et notamment aux pages 12 à 18.

Dans les secteurs Nzim, Nzif et Nhif sont également admis autorisés sous conditions :

- Se référer au règlement du PPRI de la Marque et de ses affluents, joint en annexes et notamment aux pages 19 à 26.

2 – Mixité fonctionnelle et sociale

Article non règlementé.

II – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 – Volumétrie et implantation des constructions

1.1 – La volumétrie

a) L'adaptation au terrain naturel :

Les constructions doivent limiter les terrassements pour plutôt s'adapter au terrain naturel.

b) La volumétrie :

Les constructions doivent rester simples pour s'intégrer à l'environnement naturel des lieux.

c) La hauteur :

Les constructions doivent rester basses pour s'intégrer à l'environnement naturel des lieux.

1.2 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La façade sur rue des constructions et installations autorisées doit être édifiée avec un retrait minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale de première catégorie n° 549,
- 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer,
- 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

1.3 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de la limite séparative.

2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 - Pour les constructions liées aux réseaux de distribution :

Ils doivent être réalisés en harmonie avec l'environnement naturel des lieux.

2.2 - Pour les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent présenter une hauteur maximale de 1,5 mètre et être obligatoirement constituées d'une haie végétale qui peut être doublée, à la face intérieure de la haie, d'un grillage souple ou rigide de teinte sombre.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute tige d'une essence locale et de circonférence de tronc minimale mesurée à 1m du sol de 14/16 cm et de hauteur minimale 2m (si inférieure remplacement par une taille identique).

Tous les arbres et arbustes plantés doivent être choisis parmi les essences locales et peuvent s'inspirer de la liste annexée au présent règlement.

4 – Stationnement

Article non réglementé.

III – Equipements et réseaux

1 – Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent permettre tous les types de déplacements : véhicules, cyclistes, piétons, personnes en situation de handicap et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

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.

2 – Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

ANNEXES

LISTE DES ESSENCES RECOMMANDEES

Les Arbustes :

AUBEPINE EPINEUSE	(Crataegus oxyacantha)
BOURDAINE	(Rhamnus frangula)
CHARME	(Carpinus betulus)
CHEVREFEUILLE DES HAIES	(Lonicera xylosteum)
CORNOUILLER MALE	(Cornus mas)
CORNOUILLER SANGUIN	(Cornus sanguinea)
EGLANTIER	(Rosa canina)
ERABLE CHAMPETRE	(Acer campestre)
FUSAIN D'EUROPE	(Euonymus europaeus)
GROSEILLIER A FLEUR	(Ribes sanguineum)
LILAS ANCIEN	(Syringa vulgaris)
NEFLIER	(Mespilus germanica)
NERPRUN PURGATIF	(Rhamnus cathartica)
NOISETIER	(Corylus avellana)
POIRIER SAUVAGE	(Pyrus communis)
POMMIER SAUVAGE	(Malus sylvestris)
SAULES	(Salix sp.)
SUREAU NOIR	(Sambucus nigra)
TROENE D'EUROPE	(Ligustrum vulgare)
VIORNE LANTANE/MANCIENNE	(Viburnum lantana)
VIORNE OBIER	(Viburnum opulus)

Les Arbres :

TILLEUL	(Tilia)
CHENE	(Quercus)
CHARME	(Carpinus)
PEUPLIER	(Populus)
POIRIER	(Pyrus)
POMMIER	(Malus)
AUBEPINE	(Crataegus)
ROBINIER	(Robinia)
ERABLE CHAMPETRE	(Acer campestre)
AULNE	(Alnus)