



VILLE DE  
**PONT-A-MARCQ**

## 4. Règlement

**Arrêt Projet**

Vu pour être annexé à la délibération en

date du : 07/07/2025

Luc FOUTRY,  
Président



**VERDI** Designier de territoires

Verdi Conseil Nord de France

80 rue de Marcq

**PREAMBULE : MODE D'EMPLOI ..... 2**

**CHAPITRE 1 : LA DIVISION DU TERRITOIRE ..... 3**

**CHAPITRE 2 : COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES..... 4**

**CHAPITRE 3 : AIDE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE ..... 4**

**PARTIE 1. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES, APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES**  
**..... 5**

**CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU ..... 6**

**CHAPITRE 1 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS ..... 7**

**CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX ..... 9**

**CHAPITRE 3 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES ..... 10**

**CHAPITRE 4 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 20**

**PARTIE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES PAR ZONE ..... 25**

**CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA ..... 26**

**CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB ..... 40**

**CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH ..... 54**

**CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE..... 64**

**CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU ..... 78**

**CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE ..... 91**

**CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ..... 101**

**PARTIE 3 : LEXIQUE..... 109**

**PARTIE 4 : LISTE INDICATIVE DES ESPECES VEGETALES..... 114**



Envoyé en préfecture le 09/07/2025

Reçu en préfecture le 09/07/2025

Publié le Plan Local d'urbanisme

Mode d'emploi

ID : 059-200041960-20250709-CC\_2025\_147-DE



## **PREAMBULE : MODE D'EMPLOI**

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pont-À-Marcq fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

## CHAPITRE 1 : LA DIVISION DU TERRITOIRE

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

Zones	Sous-secteurs	Définition
<b>Zone urbaine (U)</b> dans laquelle les capacités des réseaux ainsi que des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.	<b>UA</b>	Zone où le bâti, ancien plus dense, est édifié autour de de la place du Bicentenaire et le long de la rue Nationale (entre la rue du Château Biscoop et l'avenue du Général de Gaulle)
	<b>UB</b>	Zone qui correspond aux franges du centre où le bâti est plus hétérogène et aux lotissements plus récents Elle comprend un secteur UBj correspondant à une zone de jardins ouvriers situés sur le Chemin de l'Ancienne voie ferrée.
	<b>UH</b>	Zone urbaine à vocation dominante d'équipement.
	<b>UE</b>	Zone correspondant aux secteurs à vocation dominante économique : Zone d'activités de la Planque et les zones commerciales du Lidl et d'Intermarché. Elle est composée d'un sous-secteur UEa en lien avec le projet de renouvellement du site d'Agfa Gevaert,
<b>Zone à urbaniser (AU)</b> où le bâti, plus récent, est édifié au-delà de la zone U et où le tissu bâti est moins dense.	<b>1AU</b>	Zone qui concerne l'espace identifié afin de permettre l'atteinte les besoins liés au maintien de la population ainsi que les ambitions démographiques. Equipée ou non, elle est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme. La vocation est à dominante d'habitat.
<b>Zone agricole (A)</b>		Zone destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.
<b>Zone naturelle (N)</b>		Zone destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Cette zone recouvre, le secteur de la Zone à Dominante Humide au Sud ainsi que le long de la Marque, la voie Verte, ancienne voie du chemin ferré, et quelques boisements au Sud Est. La zone naturelle comprend un secteur NI correspond à l'espace vert récréatif existant chemin de l'ancienne voie ferrée.

## CHAPITRE 2 : COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES

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

### THEME n°1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

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

### THEME II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

## CHAPITRE 3 : AIDE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

Les porteurs de projet souhaitant déposer une demande de permis de construire sont invités, préalablement au dépôt de leur demande, à échanger avec le service en charge de l'urbanisme de la commune de Pont-À-Marcq.



# **PARTIE 1. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES** **GENERALES, APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES** **ZONES**

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

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



Carte illustrative

# CHAPITRE 1 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

## THEME N°1 : REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

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

Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

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

Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L. 111-6 et suivants issus de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

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

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 du Code de l'Urbanisme) :

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

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

## **THEME N°2 : AUTRES LEGISLATIONS**

---

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU notamment les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.

## **THEME N°3 : REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

---

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

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

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

### **Permis de démolir :**

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal.

### **Edification des clôtures :**

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale.

### **Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

### **Travaux sur bâti existant :**

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

### **Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives :**

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

## CHAPITRE 3 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### THEME N°1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Les dispositions réglementaires applicables par zone désignent l'affectation des sols et la destination des constructions.

### THEME N°2 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En application des articles R.111.2 et R111.4 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à :

- Porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
- Être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit ;
- Compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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.



## THEME N°3 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET A LA PROTECTION CONTRE LES NUISANCES

### PRESENTATION DES RISQUES ET NUISANCES SUR LA COMMUNE

Pour l'ensemble des risques présentés ici, il revient au maître d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

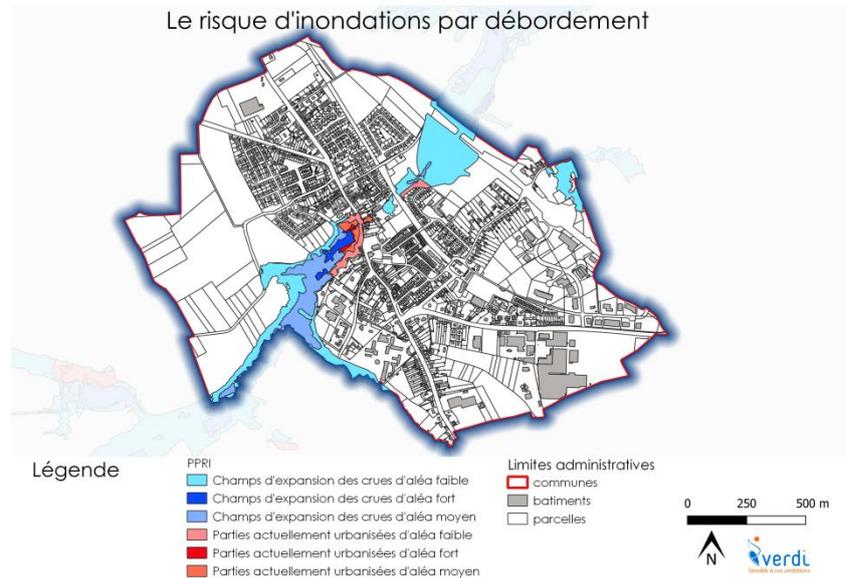
Type de risque ou nuisance	Etat	Localisation
<b>Aléa sismique</b>	Selon les données communiquées sur le site Géorisques du ministère de la transition écologique et solidarité, la commune de Pont-À-Marcq est située sur une zone à aléa sismique faible.	L'ensemble de la commune.
<b>Aléa d'inondation par « remonté de nappe »</b>	Selon les données communiquées sur le site Géorisques du ministère de la transition écologique et solidarité, le risque d'inondation par remontée de nappes est existant sur quelques zones.	Le secteur de l'Avenue du Général De Gaulle « Agfa Gavaert »), ainsi que certaines zones sujettes aux inondations de cave (rue de la Planque notamment).
<b>Phénomène de gonflement / retrait des sols argileux</b>	Selon les données communiquées sur le site Géorisques du ministère de la transition écologique et solidarité, la commune est concernée par un aléa faible voire inexistant principalement.	Certaines zones sont concernées par un risque fort. Elles sont situées au Nord-Ouest. Certaines parcelles bâties sont touchées, notamment le lotissement des rues Edith Piaf, George Brassens et Jacques Brel.
<b>Classement des voies bruyantes</b>	Le classement des voies bruyantes induit la création d'une zone tampon.  Au-delà, la loi no 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite Loi Barnier a vocation à s'appliquer.	Les voies D2549 et D549 ont été qualifiées de « Voies bruyantes » en 2006 (catégorie 2 et 3).

## DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES A LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

### 1. Les risques d'inondation par débordement sur un périmètre de PPRI Approuvé (vallée de la Marque et de ses affluents, approuvé le 02 octobre 2015)

Le règlement applicable est celui du PPRI approuvé et annexé au PLU.

Dans le cas d'une annulation contentieuse du PPRI, la règle à appliquer dans les zones inondables est la suivante : les constructions, installations, etc. seront autorisées sous réserve que le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance. Les clôtures doivent présenter une perméabilité supérieure à 95 % et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.



### 2. Les risques d'inondation par débordement sur un périmètre identifié par l'atlas des zones inondables :

#### Zones urbaines situées en zones inondables (AZI) et identifiées au plan de zonage (Planche B)

##### Occupations et utilisations des sols interdites

##### Dans les secteurs d'aléas faible et moyen :

- Tous sous-sols enterrés et caves dans le neuf ou l'existant ;
- Tout remblai supplémentaire non nécessaire à la rehausse des constructions autorisées et à la rehausse de leurs accès ;
- Les nouveaux terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, caravanes et camping-cars, et résidences mobiles de loisirs, ainsi que leur extension tant en termes de périmètre que de densification des emplacements ;
- Les clôtures pleines.

##### Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

##### Dans les secteurs d'aléas faible et moyen :

- Les vides sanitaires ;
- Les constructions neuves sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes ;

- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée se situera à 0,20 mètre minimum au-dessus du point le plus bas du terrain naturel projeté sous l'assise de la construction ;
- Les remblais autorisés sont ceux nécessaires à la rehausse de la construction autorisée et à la rehausse de ses accès ;
- Les extensions inférieures à 20 mètres<sup>2</sup> des constructions existantes sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes :
  - Ne pas créer de pièces de sommeil (chambres etc.) ;
  - L'habitation principale doit disposer d'un étage accessible directement depuis l'intérieur de l'habitation
  - Les remblais autorisés sont ceux nécessaires à la rehausse des travaux d'extension autorisés
- Si les prescriptions ci-dessus ne sont pas respectées, les extensions de moins de 20 mètres<sup>2</sup> sont autorisées avec les mêmes prescriptions que les extensions de plus de 20 mètres<sup>2</sup> (voir ci-après) ;
- Les extensions supérieures à 20 mètres<sup>2</sup> des constructions existantes sous réserve de respecter l'ensemble des prescriptions suivantes :
  - Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée se situera à 0,20 mètre minimum au-dessus du point le plus bas du terrain naturel projeté sous l'assise de la construction ;
  - Les remblais autorisés sont ceux nécessaires à la rehausse de la construction autorisée et à la rehausse de ses accès.
- Les extensions limitées à 10m<sup>2</sup> qui seraient strictement nécessaires à des mises aux normes d'habitabilité ou de sécurité ;
- Les changements de destination : si le changement de destination augmente la vulnérabilité, il est autorisé sous réserve de situer le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée à 0,20 mètre minimum au-dessus du point le plus bas du niveau du terrain naturel limitrophe de la construction existante ;
- La reconstruction suite à la destruction totale causée directement ou indirectement par tout phénomène autre que celui d'inondation et à condition que le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée se situe 0,20 mètre minimum au-dessus du point le plus bas du terrain naturel limitrophe de la construction existante ;
- L'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux et de ne pas augmenter les surfaces imperméabilisées ;
- Les clôtures sous réserve de présenter une perméabilité.

**Zones agricoles situées en zones inondables (AZI) et identifiées au plan de zonage (Planche B)**

***Occupations et utilisations des sols interdites***

**Dans les secteurs d'aléa fort et très fort :      Dans les secteurs d'aléas faible et moyen :**

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

***Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières***

**Dans les secteurs d'aléa fort et très fort :      Dans les secteurs d'aléas faible et moyen :**

- Les bâtiments agricoles bénéficiant d'une dérogation dans le cadre d'une mise aux normes ou d'actions de modernisation qui ne pourraient se faire ailleurs et sous réserve que la construction soit mise en sécurité et que le risque ne soit pas aggravé ;
- Les changements de destination augmentant le nombre de logement sous réserve de situer le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée à 0,20 mètre minimum au-dessus du point le plus bas du niveau du terrain naturel au droit de la construction existante ;
- Les clôtures si elles ont une perméabilité supérieure à 95 %.

Cas particulier de l'habitat diffus non agricole en zone agricole inondable ou STECAL  
**Seules les extensions sont autorisées et le règlement est à adapter en fonction des règles édictées pour la zone urbaine.**

**Zones naturelles situées en zones inondables (AZI) et identifiées au plan de zonage (Planche B)**

***Occupations et utilisations des sols interdites***

**Dans les secteurs d'aléa fort et très fort :      Dans les secteurs d'aléas faible et moyen :**

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

***Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières***

**Dans les secteurs d'aléa fort et très fort :      Dans les secteurs d'aléas faible et moyen :**

- Les aménagements hydrauliques liés aux travaux de protection contre les inondations ;
- Les clôtures si elles ont une perméabilité supérieure à 95 %.

Cas particulier de l'habitat diffus non agricole en zone agricole inondable ou STECAL  
**Seules les extensions sont autorisées et le règlement est à adapter en fonction des règles édictées pour la zone urbaine.**

## THEME N°4 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES A LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

### PRISE EN COMPTE DES ZONES A DOMINANTE HUMIDE DU SDAGE ARTOIS PICARDIE OU ZONE HUMIDE

#### 1. Zone à Dominante Humide du SDAGE Artois Picardie (ZDH)

Les Zones à Dominantes Humides du SDAGE sont identifiées sur la planche B.

Les ZDH sont des zones où il existe une très forte probabilité qu'elles soient des zones humides. L'existence présumée d'une telle zone humide n'y a cependant pas été confirmée et doit encore être étudiée pour caractériser définitivement la zone. Le PLU doit prévoir les conditions nécessaires pour les préserver. Il est dès lors demandé aux maîtres d'ouvrage la réalisation d'investigations, au titre du code de l'environnement pour écarter ou confirmer le caractère de zone humide.

Sur l'ensemble des zones (sauf caractérisation ayant démontré le caractère non humide), toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (tels que drainage, y compris les fossés drainants, remblaiements, déblaiements, exhaussements, affouillements et excavations...), sauf projet d'aménagement à vocation environnementale dans un objectif de restauration écologique ou d'approvisionnement en eau.

#### 2. Zone humide des SAGE

Les projets visés à l'article R. 214-1 du code de l'environnement, soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L. 214-2 du même code ne doivent pas engendrer d'impacts hydrologiques, écologiques ou chimiques négatifs pour les cours d'eau ou la nappe (déficit d'eau pour les cours d'eau, augmentation de la température, prolifération d'algues ou d'espèces piscicoles inadaptées, modification de régimes d'écoulement, amplification des crues et du risque d'inondation, risque de transfert de polluants vers la nappe...).

## LA PRESERVATION DU PATRIMOINE NATUREL

### 1. Les éléments identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

#### 1.1 Alignements d'arbres et continuités végétales

Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des éléments.

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

Les haies préservées en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 12 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 8 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.
- Disparition naturelle d'un linéaire de haies (maladies, intempéries).
- Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au règlement.

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

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

**Une voie a été identifiée.**

## **3. Espaces boisés classés (EBC)**

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme

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

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

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

**Un EBC a été identifié sur la commune.**

## THEME N°5 : DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN ŒUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets sera nécessaire, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de la commune.

### MAILLAGE, ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS

#### 1. Emplacements réservés

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

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

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

- Toute construction y est interdite ;
- Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

#### 2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le périmètre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle figure aux documents graphiques.

## **THEME N°6 : DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES A LA PRESERVATION DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE BATI**

### **LES ELEMENTS PROTEGES POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE ET ARCHITECTURAL (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME)**

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

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

### **SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE (STECAL) :**

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement de la zone A et N.

## CHAPITRE 4 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### THEME N°1 : L'EMPRISE AU SOL

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

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

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

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

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

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

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

L'emprise au sol maximale autorisée, dès lors qu'elle est réglementée, est précisée dans les dispositions prévues aux dispositions règlementaires de chaque zone. Elle est définie par un pourcentage appliqué à la surface de l'unité foncière ou exprimée directement en m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol ne s'applique pas pour des implantations liées aux réseaux de distribution (EDF, PTT...).

## **THEME N°2 : PRINCIPE DE REcul ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les implantations particulières le long des routes départementales : l'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques doit respecter une marge de recul de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des routes de première catégorie ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie ;
- 6 mètres par rapport à l'axe des routes de troisième et de quatrième catégorie ;
- 75 mètres par rapport à l'axe des routes à grande circulation.

Les constructions, annexes, extensions et installations nouvelles doivent respecter un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux berges de la Marque.

Par rapport aux voies et/ou aux limites séparatives, des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone sont admises pour l'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres (article R152.6 du code de l'urbanisme).

Elles peuvent être admises pour les opérations d'ensemble favorisant la conception bioclimatique des bâtiments (implantation nord/sud, logements traversants, énergies renouvelables, techniques favorisant le confort d'été et d'hiver, etc.) à condition que l'adaptation des règles d'implantation soit rendue nécessaire pour mettre en œuvre la conception bio- climatique du projet telle qu'elle est définie au lexique du présent règlement.

Cette conception et particulièrement les moyens architecturaux et les énergies renouvelables aboutissant à la conception bio-climatique devront être justifiés dans la notice accompagnant la demande de permis de construire ou d'aménager.

## THEME N°3 : HAUTEUR

### PRINCIPE GENERAL

Une harmonisation des hauteurs des constructions principales est demandée en s'appuyant sur les constructions contigües.

### LA HAUTEUR ABSOLUE

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

La hauteur absolue est la hauteur maximale autorisée.

Toutefois, les éléments suivants ne sont pas tenus de respecter la hauteur absolue maximale autorisée :

- L'acrotère d'une toiture terrasse quand celui-ci fait fonction d'équipement de sécurité ;
- Les cheminées lorsque les autorités compétentes en matière d'installations classées l'exigent pour des raisons de rejets de fumées et gaz polluants ;
- Lorsque ce dépassement est indispensable au fonctionnement du bâtiment toutes vocations confondues ;
- Les éléments de décors architecturaux ;
- Les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées, garde-corps dans le cadre d'un respect des gabarits dominants de la rue.

## **THEME N°4 : PUBLICITES, ENSEIGNES ET PRE ENSEIGNES**

---

La mise en place d'enseignes, de pré-enseignes et panneaux publicitaires doit être conforme à la législation en vigueur et règlements locaux et sera soumise à l'avis du gestionnaire de la voie.

## **THEME N°5 : ADAPTATIONS LIEES A LA MISE EN ŒUVRE DE PROGRAMMES ARCHITECTURAUX BIOCLIMATIQUES**

---

### **POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois, torchis, paille ...).

Dans ce cas, les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ..., murs végétalisés).

### **POUR LES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Des adaptations sont possibles pour la réalisation d'un projet d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, verrières, serres, vérandas, toitures végétalisées, utilisation du bois, torchis, paille ...).

Dans ce cas, les extensions peuvent comporter une toiture terrasse ou à faible pente.

De même, l'intégration en façade de ces dispositifs est également autorisée (capteurs solaires, photovoltaïques ... ; murs végétalisés).

L'extension devra être réalisée en harmonie architecturale avec l'ensemble d'un bâtiment.

## **THEME N°6 : STATIONNEMENT**

Conformément à l'article L.111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« I. Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;

2° Ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés,  
le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

II. Toute personne qui construit :

1° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

2° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,  
le dote des infrastructures permettant le stationnement des vélos.

III.-Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Pour les ensembles d'habitations, cette installation permet un décompte individualisé de la consommation d'électricité ».

## **PARTIE 2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES** **APPLICABLES PAR ZONE**

## CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :

- Le risque d'inondation par débordement de la Marque ;
- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible et fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et il convient d'adapter les techniques de construction ;
- Une sensibilité à la remontée de nappes (cf. carte du BRGM).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

### Caractère de la zone :

Zone urbaine mixte dont les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Le bâti ancien plus dense est édifié autour de la place du Bicentenaire et le long de la rue Nationale (entre la rue du Château Biscoop et l'avenue du Général de Gaulle).

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

### SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Interdite
<b>Exploitations agricoles ou forestières,</b>	Exploitation forestière		X
	Exploitation agricole		X
<b>Habitations</b>	Logement	X	
	Hébergement	X	
<b>Commerces et Équipements de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X (sous condition)	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

## **SECTION 2 : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES**

- 1) Le camping et le stationnement des caravanes, sur des terrains aménagés ou non ;
- 2) Les dépôts et décharges de toutes natures en dehors de ceux nécessaires aux activités économiques ;
- 3) Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux :
  - Nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ;
  - Liés à des aménagements paysagers ;
  - Liés à des aménagements hydrauliques.
- 4) Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5) Les golfs ;
- 6) Les terrains pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- 7) L'ouverture de toute carrière ;
- 8) Les abris fixes ou mobile à l'exception de ceux destinés au bon fonctionnement des transports en commun, ou à la bonne marche des chantiers, ou de ceux annexés à des bâtiments à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou d'activité agricole ;
- 9) Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abri autre qu'à usage public, de dépôt de matériaux divers ;
- 10) Les nouvelles constructions à usage agricole et/ou forestière (hormis celles autorisées ci-dessus).

## **SECTION 3 : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- 1) Les établissements à usages d'activités économiques (commerces, activités artisanales), sous réserve qu'ils soient compatibles avec la fonction résidentielle et qu'ils n'entraînent pas des dangers pour la sécurité ou des nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;
- 2) Les constructions et extensions des bureaux et des centres de congrès et d'exposition à conditions qu'elles soient liées à des activités existantes à la date d'approbation du PLU, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage ;
- 3) Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage ;
- 4) L'extension, la réfection et l'amélioration des exploitations agricoles existantes ;
- 5) Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sont autorisés à condition qu'ils ne présentent pas plus de cinq unités au total et qu'ils ne soient pas situés en façade sur rue.

## THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.

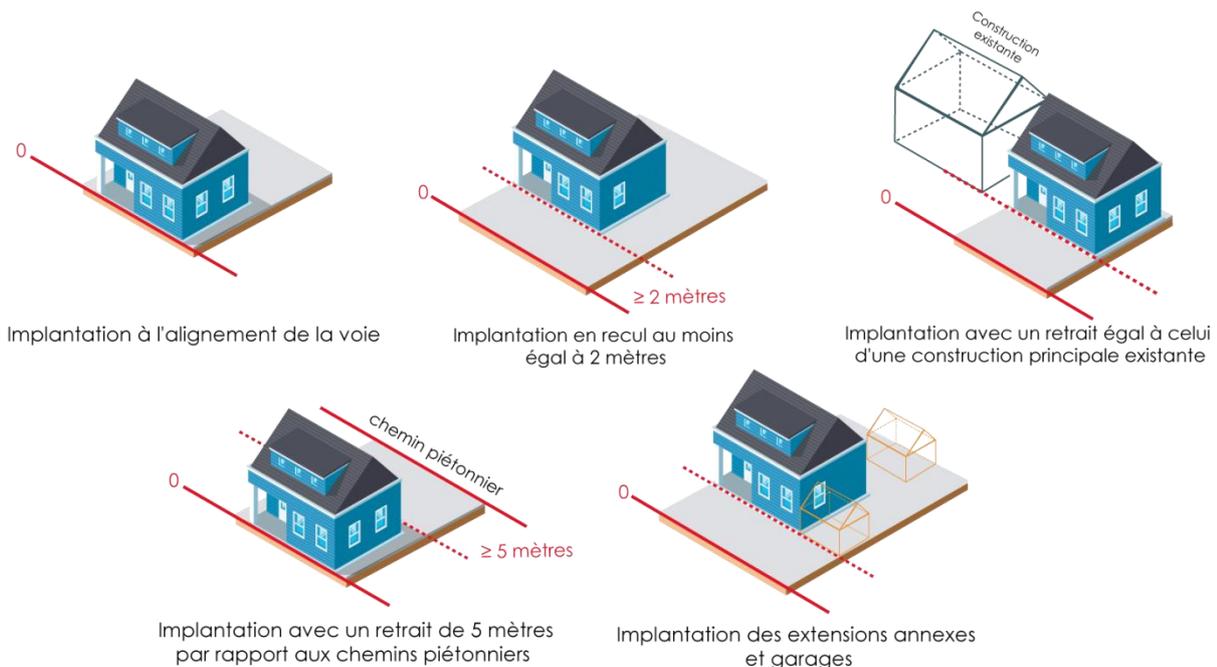
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### 1.1 Constructions principales, annexes et extensions

Tout ou partie des façades principales des constructions principales, des extensions et les garages doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques et privées ou des emprises publiques existantes ou à créer ;
- Soit observer un recul au moins égal à 2 mètres ;
- Soit avec un retrait égal à celui d'une construction principale d'une des parcelles jouxtant la parcelle d'accueil du projet.

Ce recul est porté à un minimum de 5 mètres en présence de chemins piétonniers.

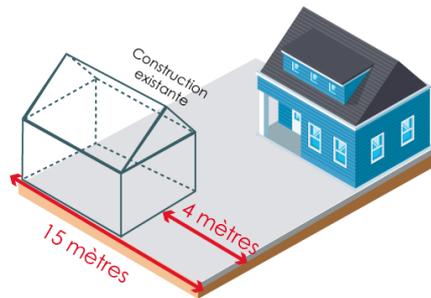


Schémas illustratifs – non réglementaire

Les autres annexes s'implanteront à l'arrière des constructions principales de manière à ne pas être visibles de l'espace public et ne pourront pas être plus hautes que la construction principale.

Les constructions en second rideau sont possibles sous réserve de disposer simultanément sur la parcelle d'origine concernée :

- D'au minimum 15 mètres linéaires en limite d'emprise publique ;
- D'un accès vers l'arrière de la parcelle d'au minimum 4 mètres de large.



Implantation en second rideau à condition de disposer d'un linéaire de 15 mètres sur l'emprise publique et d'un accès vers l'arrière de la parcelle de 4 mètres

## 1.2 Cas particuliers

- Dans l'ensemble des secteurs de la zone UA, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de réfection, reconstruction à l'identique ou changement de destination d'une construction ou installation. Dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux ;
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public ;
- Les rampes d'accès et les escaliers pourront s'édifier à l'alignement ou en retrait ;
- Les extensions des constructions existantes à l'approbation du présent PLU ne respectant pas la règle susmentionnée sont dispensées des règles ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation initiale.

## 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées :

- En limite séparative dans les 15 premiers mètres par rapport aux emprises publiques ou voies publiques ;
- En retrait des limites séparatives : la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de celles-ci doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

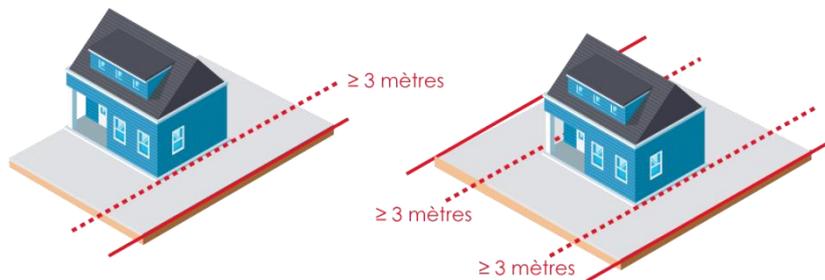
En cas d'implantation en limite séparative, les murs seront aveugles.

### Cas particuliers :

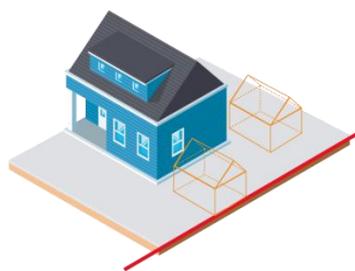
- Les annexes (garage, abris de jardin, carport, dépendance...) n'excédant pas 3,20 mètres de hauteur peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou en retrait ;
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, reconstruction portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction en conservant une architecture similaire.



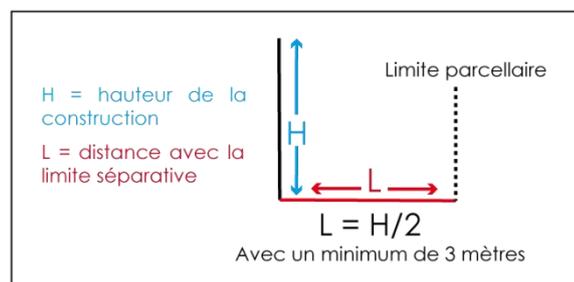
Implantation en limite séparative



Implantation en retrait sans que celui-ci ne soit inférieur à 3 mètres



Implantation des extensions annexes et garages à l'alignement ou en retrait



Schémas illustratifs – non réglementaire

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

### **4. Emprise au sol**

Non règlementée.

### **5. Hauteur**

La hauteur absolue est de 9 mètres à l'acrotère et 12 mètres au faîtage (soit R+1+C ou R+2+Comble non aménageable). La hauteur des annexes des constructions d'habitation ne pourra excéder 3 mètres à l'acrotère et 5 mètres au faîtage.

Pour le second rang la construction ne devra pas être plus haut que la construction en premier rang.

## SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Aspect extérieur des constructions principales

L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.

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

Les postes de transformation d'électricité MT/BT sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales.

#### 1.1 Murs / Soubassements / Revêtements extérieurs

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Tout pastiche d'une architecture d'une autre région (par exemple, chalet savoyard, maison basque...) ;

La coloration des constructions et des menuiseries doit s'harmoniser avec les constructions existantes. La couleur noire est proscrite.

Les constructions doivent respecter les principes suivants :

- brique,
- bois d'aspect naturel et non peint,
- les enduits sous réserve de respecter les teintes dominantes dans la zone,
- tous autres matériaux ou procédés de construction permettant de réduire l'émission de gaz à effet de serres ou destinés aux économies d'énergie.

L'association des matériaux est permise.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents depuis le domaine public d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades.

## 1.2 Toitures

- Les toitures doivent comporter au minimum 2 versants sur le bâtiment principal ;
- Pour les extensions ou annexes les toitures monopentes sont autorisées. Les pergolas pourront avoir une toiture plate.
- Les couvertures présenteront de préférence un aspect tuile. D'autres aspects sont admis sous réserve d'intégration avec les constructions environnantes ;
- En cas d'extension, ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

## 1.3 Ouvertures – menuiseries

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Les volets roulants sont autorisés à conditions que le coffre soit intégré à la construction et non visible depuis l'espace public.

## 1.4 Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du code de l'urbanisme).

Sont interdits pour l'édification d'une clôture :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...).
- Les brise-vues rapportés à l'ensemble de ces structures sont interdits (bambou, film plastique...) s'ils sont visibles du domaine public.
- Les brises vues éco responsables rapportés à l'ensemble de ces structures sont autorisés en limite séparatives.
- Les clôtures en plaques de bétons.

La hauteur des clôtures **en front à rue** ne devra pas excéder 1.80 mètre.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres.

Cependant, la reconstruction ou la continuité avec une clôture existante peut excéder la hauteur réglementée ci-dessus.

Les clôtures implantées à l'alignement devront être constituées soit :

- soit d'un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté ou non d'une clôture à claire voie (d'au moins 50 %) doublé ou non d'une haie composée d'essences locales. (Cf. liste annexée au présent règlement)
- maçonnerie dans les mêmes aspects que ceux de la construction principale,
- de haies vives.

Les clôtures implantées **en limite séparative** ne devront pas excéder 2 mètres et devront être constituées soit :

- de haies vives,
- de grilles ou grillages, éventuellement associés à la plantation d'essences locales,
- d'un dispositif à claire voie (d'au moins 50 %) doublé ou non d'une haie composée d'essences locales. (Cf. liste annexée au présent règlement) doublé d'une haie ou disposant d'une occultation naturelle.
- de palissades en bois ou autre mur d'intimité (sur maximum 6 mètres à partir de la façade arrière de la construction).

Des règles différentes sont admises si l'édification de cette clôture doit répondre à une nécessité tenant à un mode particulier d'occupation des sols (sécurisation d'un site) ou dans un cadre sportif (terrain de foot, tennis ...).

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

Des essences locales seront privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

## **2. Aspect extérieur des extensions et annexes**

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

Cependant, l'utilisation du bois d'aspect naturel et non peint, du verre ou du bardage est autorisée.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, qui ne devront pas être visibles de l'espace public.

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

*Pour les annexes de faible volume :*

Les abris de jardin de type ou d'aspect bois sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> ainsi que les constructions légères en matériaux translucides (serres, vérandas...).

La construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune (par exemple, bardage métallique) est interdite.

### **SECTION 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies mono-spécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.

Au moins 20 % de l'unité foncière doit être en pleine terre (sans stationnement, sans cave, sans zone de circulation et sans construction).

Le recul des arbres à haute tige par rapport aux constructions doit être au minimum d'une fois et demie la hauteur de l'arbre à maturité.

Les dépôts de matériaux, de citernes situées dans les cours et jardins doivent présenter une intégration dans la parcelle, les rendant non visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative des espèces végétales reprise en annexe). L'emploi des conifères fastigiés devra être limité.

### **SECTION 4 : STATIONNEMENT**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par le présent article.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

En cas de changement de destination ou de modification d'un bâtiment existant, le nombre de places de stationnement de la nouvelle destination ou correspondant aux besoins supplémentaires, devront être respecté conformément aux règles édictées ci-dessous.

#### **1. Constructions à usage d'habitation**

Il doit être prévu un minimum d'une place de stationnement par logement. Une place supplémentaire sera réalisée par tranche de 70 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat. Il est néanmoins imposé une place de stationnement par logement (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, article n°34).

#### **2. Autres constructions**

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

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

## **THEME N°3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX**

### **SECTION 1 : ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction.

Toute unité foncière ne peut avoir sur la voie publique plus d'un accès automobile.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, et doivent être soumis à l'avis des personnes compétentes.

#### **2. Voirie et voies de desserte**

Les nouvelles voies publiques ou privées en impasse et de plus de 40 mètres de longueur, ouvertes à la circulation générale, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment pour la lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères).

La chaussée d'aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

La création de voies publique ou privée peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration à la voirie communale.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit pas avoir une emprise inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

## SECTION 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau

Toute construction à usage d'habitation, doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement

#### 2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

#### 2.2 Eaux pluviales

En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.

Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.

Il est fortement recommandé que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (arrosage des espaces verts...).

### 3. Réseaux secs

Les réseaux secs (électricité, téléphone, télécommunications...) devront être enterrés.

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques.

### 4. Déchets

Pour les opérations comportant au moins 3 logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être créé soit sur l'unité foncière soit dans l'immeuble.

Il est recommandé que les parcelles ou les habitations intègrent, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles.

Une aire d'entreposage devra être prévue à l'entrée des nouvelles voies publiques ou privées en impasse ne comportant pas d'aire de retournement aux dimensions requises pour les engins de ramassages des déchets.

## CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :

- Le risque d'inondation par débordement de la Marque ;
- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible et fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et il convient d'adapter les techniques de construction ;
- Une sensibilité à la remontée de nappes (cf. carte du BRGM).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

### Caractère de la zone

Zone Urbaine dont les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Ce secteur correspond aux franges du centre où le bâti est plus hétérogène et aux lotissements plus récents.

Elle comprend un secteur UBj correspondant à une zone de jardins ouvriers.

**Un périmètre d'attente d'aménagement global** a été instauré à proximité du groupe scolaire

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

### SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Interdite
<b>Exploitations agricoles ou forestières,</b>	Exploitation forestière		X
	Exploitation agricole	X	
<b>Habitations</b>	Logement	X	
	Hébergement	X	
<b>Commerces et équipements de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X (sous condition)	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipement recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X

### **SECTION 3 : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES**

- 1) Le camping et le stationnement des caravanes, sur des terrains aménagés ou non ;
- 2) Les dépôts et décharges de toutes natures en dehors de ceux nécessaires aux activités économiques ;
- 3) Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux :
  - Nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ;
  - Liés à des aménagements paysagers ;
  - Liés à des aménagements hydrauliques.
- 4) Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5) Les golfs ;
- 6) Les terrains pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- 7) L'ouverture de toute carrière ;
- 8) Les abris fixes ou mobile à l'exception de ceux destinés au bon fonctionnement des transports en commun, ou à la bonne marche des chantiers, ou de ceux annexés à des bâtiments à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou d'activité agricole ;
- 9) Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abri autre qu'à usage public, de dépôt de matériaux divers ;
- 10) Les constructions à destination d'exploitations forestières ;
- 11) Les constructions à usage d'entrepôt, d'industrie et les centres de congrès et d'exposition.

Dans le secteur tramé au plan de zonage par la servitude d'attente de projet d'aménagement découlant de l'application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, toute construction d'une superficie supérieure à 10 m<sup>2</sup> est interdite dans un délai de 5 ans à partir de l'approbation du PLU (A noter que la suppression du PAPAG doit faire l'objet d'une évolution du PLU).

### **SECTION 3 : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- 1) Les établissements à usages d'activités économique (bureaux, commerces, activités artisanales), sous réserve qu'ils soient compatibles avec la fonction résidentielle et qu'ils n'entraînent pas des dangers pour la sécurité ou des nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;
- 2) Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage ;

- 3) Les exploitations agricoles sont autorisées sous conditions de la préexistence de bâtiments agricoles sur l'unité foncière.

Sont admis uniquement en secteur UBj : les abris de jardin dans la limite de 20 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher.

## THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

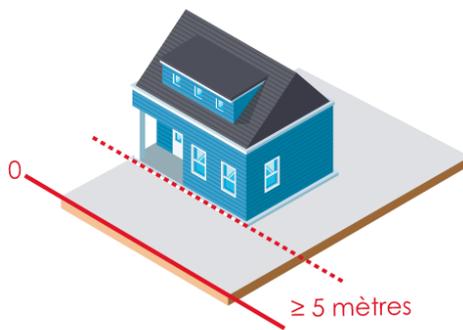
L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.

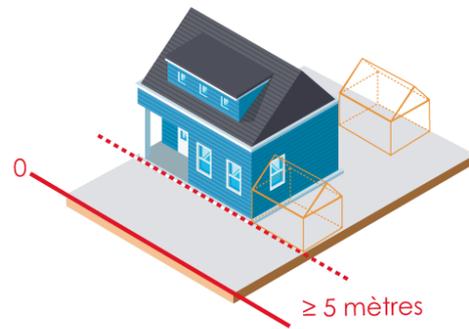
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

##### 1.1 Constructions principales, annexes et extensions

Tout ou partie des façades principales des constructions principales, des extensions et les garages doivent observer un recul au moins égal à 5 mètres des voies publiques existantes ou à créer.



Implantation en recul au moins égal à 5 mètres



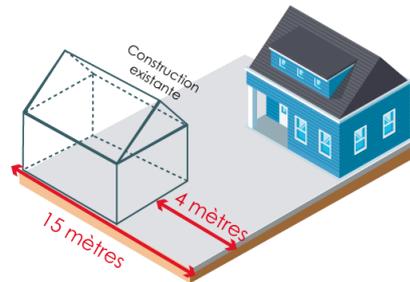
Implantation des extensions annexes et garages

*Schémas illustratifs – non réglementaire*

Les autres annexes s'implanteront à l'arrière des constructions principales de manière à ne pas être visibles de l'espace public et ne pourront pas être plus hautes que la construction principale.

Les constructions en second rideaux sont possibles sous réserve de disposer simultanément sur la parcelle d'origine concernée :

- D'au minimum 15 mètres linéaires en limite d'emprise publique ;
- D'un accès vers l'arrière de la parcelle d'au minimum 4 mètres de large.



Implantation en second rideau à condition de disposer d'un linéaire de 15 mètres sur l'emprise publique et d'un accès vers l'arrière de la parcelle de 4 mètres

### 1.2 Cas particuliers :

- Dans l'ensemble des secteurs de la zone UB, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de réfection, reconstruction à l'identique ou changement de destination d'une construction ou installation. Dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux ;
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public ;
- Les rampes d'accès et les escaliers pourront s'édifier à l'alignement ou en retrait ;
- Les extensions des constructions existantes à l'approbation du présent PLU ne respectant pas la règle susmentionnée sont dispensées des règles ci-dessus à condition de ne pas aggraver la situation initiale.

## **2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées :

- En limite séparative dans les 15 premiers mètres par rapport aux emprises publiques ou voies publiques ;
- En retrait des limites séparatives : la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de celles-ci doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur prise au faîtage et jamais inférieure à 3 mètres.

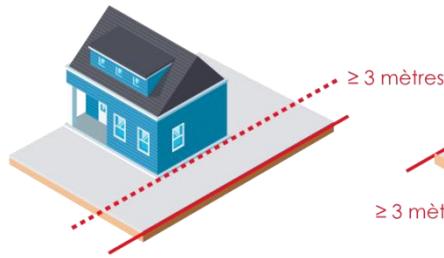
En cas d'implantation en limite séparative, les murs seront aveugles.

### **Cas particuliers :**

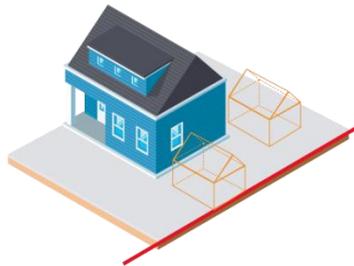
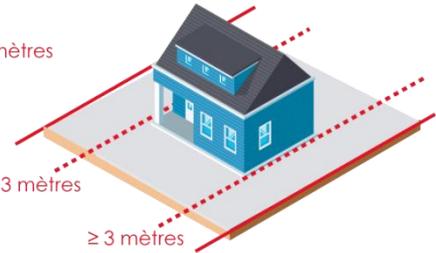
- Les annexes (garage, abris de jardin, carport, dépendance...) n'excédant pas 3,20 mètres de hauteur peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou en retrait ;
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, reconstruction portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction en conservant une architecture similaire.



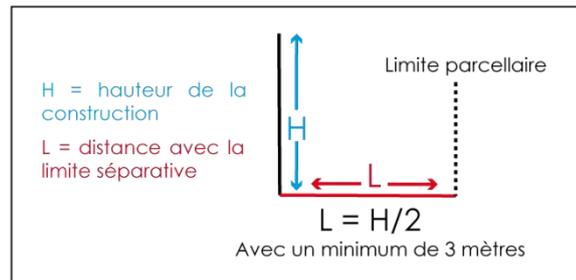
Implantation en limite séparative



Implantation en retrait sans que celui-ci ne soit inférieur à 3 mètres



Implantation des extensions annexes et garages à l'alignement ou en retrait



Schémas illustratifs – non réglementaire

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

### **4. Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 % de la surface de l'unité foncière.

### **5. Hauteur**

La hauteur absolue est de 7 mètres à l'acrotère et de 10 mètres au faîtage.

## SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Aspect extérieur des constructions principales

L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.

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

Les postes de transformation d'électricité MT/BT sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales.

#### 1.1 Murs / Soubassements / Revêtements extérieurs

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings....) ;
- Tout pastiche d'une architecture d'une autre région (par exemple, chalet savoyard, maison basque...)

La coloration des constructions et des menuiseries doit s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les constructions doivent respecter les principes suivants :

- brique,
- bois d'aspect naturel et non peint,
- les enduits sous réserve de respecter les teintes dominantes dans la zone,
- tous autres matériaux ou procédés de construction permettant de réduire l'émission de gaz à effet de serres ou destinés aux économies d'énergie.

L'association des matériaux est permise.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents depuis le domaine public d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades

#### 1.2 Toitures

- Les toitures des constructions principales doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;

- Elles devront être composées d'au moins 2 pans ;
- Pour les extensions ou annexes les toitures monopentes sont autorisées. Les pergolas pourront avoir une toiture plate.
- Les couvertures présenteront de préférence un aspect tuile ;
- En cas d'extension, ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

### 1.3 Ouvertures – menuiseries

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Les volets roulants sont autorisés à conditions que le coffre soit intégré à la construction et non visible depuis l'espace public.

### 1.4 Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du code de l'urbanisme).

Les clôtures en plaques de bétons sont interdites.

La hauteur des clôtures **en front à rue** ne devra pas excéder 1.80 mètre. Une dérogation pourra être accordée si la hauteur des clôtures des parcelles contigües est plus élevée. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra se mettre à niveau.

Cependant, la reconstruction ou la continuité avec une clôture existante peut excéder la hauteur réglementée ci-dessus.

Les clôtures implantées à l'alignement devront être constituées soit :

- soit d'un mur bahut ou muret d'une hauteur maximale de 0.80 m surmonté ou non d'une clôture à claire voie (d'au moins 50 %) doublé ou non d'une haie composée d'essences locales. (Cf. liste annexée au présent règlement)
- maçonnerie dans les mêmes aspects que ceux de la construction principale,
- de haies vives.

Les clôtures implantées **en limite séparative** ne devront pas excéder 2 mètres et devront être constituées soit :

- de haies vives,
- de grilles ou grillages, éventuellement associés à la plantation d'essences locales,
- d'un dispositif à claire voie (d'au moins 50 %) doublé ou non d'une haie composée d'essences locales. (Cf. liste annexée au présent règlement) doublé d'une haie ou disposant d'une occultation naturelle.

- de palissades en bois ou autre mur d'intimité (sur maximum 6 mètres à partir de la façade arrière de la construction).

Des règles différentes sont admises si l'édification de cette clôture doit répondre à une nécessité tenant à un mode particulier d'occupation des sols (sécurisation d'un site) ou dans un cadre sportif (terrain de foot, tennis ...).

Les coffrets des concessionnaires et les boîtes aux lettres devront être intégrés à la clôture.

Des essences locales seront privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

## **2. Aspect extérieur des extensions et annexes**

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

Cependant, l'utilisation du bois d'aspect naturel et non peint, du verre ou du bardage est autorisée.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, qui ne devront pas être visibles de l'espace public.

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

*Pour les annexes de faible volume :*

Les abris de jardin de type ou d'aspect bois sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> ainsi que les constructions légères en matériaux translucides (serres, vérandas...). Les carports et abris de jardin pourront avoir une toiture plate.

La construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune (par exemple, bardage métallique) est interdite.

### **SECTION 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies mono-spécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.

Au moins 20% de l'unité foncière doit être en pleine terre (sans stationnement, sans cave, sans zone de circulation et sans construction).

Le recul des arbres à haute tige par rapport aux constructions doit être au minimum d'une fois et demie la hauteur de l'arbre à maturité.

Les dépôts de matériaux, de citernes situées dans les cours et jardins doivent présenter une intégration dans la parcelle, les rendant non visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative des espèces végétales reprise en annexe).

L'emploi des conifères fastigiés devra être proscrit.

## SECTION 4 : STATIONNEMENT

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par le présent article.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

En cas de changement de destination ou de modification d'un bâtiment existant, le nombre de places de stationnement de la nouvelle destination ou correspondant aux besoins supplémentaires, devra être respecté conformément aux règles édictées ci-dessous.

### **1. Constructions à usage d'habitation**

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être prévu un minimum de deux places de stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat. Il est néanmoins imposé une place de stationnement par logement (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, article n°34).

### **2. Autres constructions**

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

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

## THEME N°3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

### SECTION 1 : ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction.

Toute unité foncière ne peut avoir sur la voie publique plus d'un accès automobile.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, et doivent être soumis à l'avis des personnes compétentes.

#### 2. Voirie et voies de desserte

Les nouvelles voies publiques ou privées en impasse et de plus de 40 mètres de longueur, ouvertes à la circulation générale, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment pour la lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères).

La chaussée d'aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

La création de voies de desserte peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration à la voirie communale.

Elles doivent avoir une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 mètres, avec une chaussée d'une largeur minimum de 4 mètres.

## SECTION 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau

Toute construction à usage d'habitation, doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement

#### 2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

#### 2.2 Eaux pluviales

En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.

Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.

Il est fortement recommandé que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (arrosage des espaces verts...).

### 3. Réseaux secs

Les réseaux secs (électricité, téléphone, télécommunications...) devront être enterrés.

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques.

### 4. Déchets

Pour les opérations comportant au moins 3 logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être créé soit sur l'unité foncière soit dans l'immeuble.

Il est recommandé que les parcelles ou les habitations intègrent, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles.

Une aire d'entreposage devra être prévue à l'entrée des nouvelles voies publiques ou privées en impasse ne comportant pas d'aire de retournement aux dimensions requise pour les engins de ramassages des déchets.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible et fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et il convient d'adapter les techniques de construction ;
- Une sensibilité à la remontée de nappes (cf. carte du BRGM).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

### Caractère de la zone

Zone Urbaine à vocation dominante d'équipements. Cette zone correspond à l'ancien site de MADECO et du siège de la CCPC.

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

### SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Interdite
<b>Exploitations agricoles ou forestières,</b>	Exploitation forestière		X
	Exploitation agricole		X
<b>Habitations</b>	Logement	X (sous condition)	
	Hébergement	X	
<b>Commerces et équipements de services</b>	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X

### **SECTION 3 : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES**

- 1) Le camping et le stationnement des caravanes, sur des terrains aménagés ou non ;
- 2) Les dépôts et décharges de toutes natures en dehors de ceux nécessaires aux activités économiques ;
- 3) Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux :
  - Nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ;
  - Liés à des aménagements paysagers ;
  - Liés à des aménagements hydrauliques.
- 4) Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5) Les golfs ;
- 6) Les terrains pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- 7) L'ouverture de toute carrière ;
- 8) Les abris fixes ou mobile à l'exception de ceux destinés au bon fonctionnement des transports en commun, ou à la bonne marche des chantiers, ou de ceux annexés à des bâtiments à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou d'activité agricole ;
- 9) Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abri autre qu'à usage public, de dépôt de matériaux divers ;
- 10) Les constructions à destination d'exploitations forestières ;
- 11) Les constructions à usage d'entrepôt, d'industrie et les centres de congrès et d'exposition.

### **SECTION 3 : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- 1) Les constructions, annexes et extensions en lien avec la sous destination hébergement.
- 2) Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- 3) Les constructions annexes et extensions des constructions à usage d'habitation et les bureaux en lien avec l'hébergement ou les équipements d'intérêt collectif et de services publics autorisés.
- 4) Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage ;

## THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite de voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

#### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

Non réglementée.

#### 4. Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 80 % de la surface de l'unité foncière.

#### 5. Hauteur

La hauteur absolue est de 10 mètres au faîtage.

## SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 3. Aspect extérieur des constructions principales

L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.

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

Les postes de transformation d'électricité MT/BT sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales.

#### 3.1 Murs / Soubassements / Revêtements extérieurs

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Tout pastiche d'une architecture d'une autre région (par exemple, chalet savoyard, maison basque...)

La coloration des constructions et des menuiseries doit s'harmoniser avec les constructions existantes. La couleur noire est proscrite.

Les murs extérieurs doivent être traités de préférence en briques terre cuite naturelle.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents depuis le domaine public d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades

#### 3.2 Toitures

- Les toitures des constructions principales doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;
- Les couvertures présenteront de préférence un aspect tuile ;
- En cas d'extension, ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

### 3.3 Ouvertures – menuiseries

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Les volets roulants sont autorisés à conditions que le coffre soit intégré à la construction et non visible depuis l'espace public.

### 3.4 Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du code de l'urbanisme).

Les clôtures en plaques de bétons sont interdites.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 mètres (hors piliers). Une dérogation pourra être accordée si la hauteur des clôtures des parcelles contigües est plus élevée. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra se mettre à niveau.

Elle doit être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- D'un grillage, s'il est édifié derrière la haie vive ;
- D'une grille ;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction, surmonté ou non de grilles, dispositif à claire voie.

Les coffrets des concessionnaires et les boites aux lettres devront être intégrés à la clôture.

Des essences locales seront privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

## **4. Aspect extérieur des extensions et annexes**

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

Cependant, l'utilisation du bois d'aspect naturel et non peint, du verre ou du bardage est autorisée.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, qui ne devront pas être visibles de l'espace public.

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

*Pour les annexes de faible volume :*

Les abris de jardin de type ou d'aspect bois sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup> ainsi que les constructions légères en matériaux translucides (serres, vérandas...). Les carports et abris de jardin pourront avoir une toiture plate.

La construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune (par exemple, bardage métallique) est interdite.

### **SECTION 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies mono-spécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.

Au moins 20% de l'unité foncière doit être en pleine terre (sans stationnement, sans cave, sans zone de circulation et sans construction).

Le recul des arbres à haute tige par rapport aux constructions doit être au minimum d'une fois et demie la hauteur de l'arbre à maturité.

Les dépôts de matériaux, de citernes situées dans les cours et jardins doivent présenter une intégration dans la parcelle, les rendant non visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative des espèces végétales reprise en annexe).

L'emploi des conifères fastigiés devra être proscrit.

## SECTION 4 : STATIONNEMENT

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par le présent article.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

En cas de changement de destination ou de modification d'un bâtiment existant, le nombre de places de stationnement de la nouvelle destination ou correspondant aux besoins supplémentaires, devra être respecté conformément aux règles édictées ci-dessous.

### **3. Constructions à usage d'habitation**

Pour les nouvelles constructions il est exigé un minimum de deux places de stationnement par logement (garage compris).

Pour la sous destination hébergement, il doit être prévu un minimum d'une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat. Il est néanmoins imposé une place de stationnement par logement (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, article n°34).

### **4. Autres constructions**

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

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

## THEME N°3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

### SECTION 1 : ACCES ET VOIRIE

#### 3. Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction.

Toute unité foncière ne peut avoir sur la voie publique plus d'un accès automobile.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, et doivent être soumis à l'avis des personnes compétentes.

#### 4. Voirie et voies de desserte

Les nouvelles voies publiques ou privées en impasse et de plus de 40 mètres de longueur, ouvertes à la circulation générale, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule d'opérer aisément un demi-tour (notamment pour la lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères).

La chaussée d'aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

La création de voies publique ou privée peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration à la voirie communale.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit pas avoir une emprise inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.

## SECTION 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 5. Eau

Toute construction à usage d'habitation, doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

### 6. Assainissement

#### 6.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

#### 6.2 Eaux pluviales

En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.

Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.

Il est fortement recommandé que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (arrosage des espaces verts...).

### 7. Réseaux secs

Les réseaux secs (électricité, téléphone, télécommunications...) devront être enterrés.

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques.

### 8. Déchets

Pour les opérations comportant au moins 3 logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être créé soit sur l'unité foncière soit dans l'immeuble.

Il est recommandé que les parcelles ou les habitations intègrent, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles.

Une aire d'entreposage devra être prévue à l'entrée des nouvelles voies publiques ou privées en impasse ne comportant pas d'aire de retournement aux dimensions requise pour les engins de ramassages des déchets.

## CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :

- Le risque d'inondation par débordement de la Marque ;
- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible et fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et il convient d'adapter les techniques de construction ;
- Une sensibilité à la remontée de nappes (cf. carte du BRGM).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

### Caractère de la zone

Zone Urbaine dont les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. La zone **UE** **correspond** aux secteurs à vocation économique : Zone d'activités de la Planque et les zones commerciales du Lidl et d'Intermarché.

Elle est composée d'un sous-secteur UEa correspondant au projet de renouvellement du site d'Agfa Gevaert qui est destiné à recevoir une programmation mixte à vocation dominante économique associant équipements publics, hôtellerie....

Ce site repose majoritairement sur un ancien site d'activité industrielle, identifié dans la base de données BASOL, informant sur la présence potentielle de pollution des sols. La maîtrise d'ouvrage, via des études de sol complémentaires, s'engage à éliminer tout risque d'incompatibilité entre une pollution résiduelle du sol et la vocation du site.

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

### SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Interdite
<b>Exploitations agricoles ou forestières,</b>	Exploitation forestière		X
	Exploitation agricole		X
<b>Habitations</b>	Logement	X (sous condition)	
	Hébergement	X (sous condition)	
<b>Commerces et équipements de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X (sous condition)	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X (sous condition)	
	Cinéma		X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipement recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	X (sous condition)	
	Entrepôt	X (sous condition)	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

## SECTION 2 : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

- 1) Le camping et le stationnement des caravanes, sur des terrains aménagés ou non ;
- 2) Les dépôts et décharges de toutes natures en dehors de ceux nécessaires aux activités économiques ;
- 3) Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux :
  - Nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ;
  - Liés à des aménagements paysagers ;
  - Liés à des aménagements hydrauliques.
- 4) Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5) Les golfs ;
- 6) Les terrains pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- 7) L'ouverture de toute carrière ;
- 8) Les abris fixes ou mobiles à l'exception de ceux destinés au bon fonctionnement des transports en commun, ou à la bonne marche des chantiers, ou de ceux annexés à des bâtiments à usage d'habitation, de commerces ou d'activités ;
- 9) Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abri autre qu'à usage public, de dépôt de matériaux divers ;
- 10) Les constructions à usage agricole et/ou forestière ;

### **SECTION 3 : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- 1) Les établissements à usage d'activités économique (commerces, activités artisanales), sous réserve qu'ils n'entraînent pas des dangers pour la sécurité ou des nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;
- 2) Les constructions et extensions des industries, des entrepôts et des centres de congrès et d'exposition à conditions qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
- 3) Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés à conditions qu'ils ne génèrent pas de nuisances sonores (ex : terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, parc d'attractions...) ou visuelles (ex : éoliennes...) ou que ces installations ne soient pas des terrains de camping ou de caravanning ;
- 4) Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage.
- 5) Lorsqu'une présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés, peuvent être admis sur l'unité foncière :
  - Les locaux de gardiennage intégré dans une construction nouvelle ou existante ;
  - Une habitation dans la limite de 150 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 6) Les annexes, garages et abris de jardin liés à une habitation existante et situés sur la même unité foncière que la construction d'habitation principale ;

En sus, dans le secteur UEa, sont admis :

- les constructions principales, les annexes et extensions destinées aux activités suivantes : constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (théâtre, etc...), hébergement hôtelier, bureaux, commerces et activités de services (restauration, sport, etc...) à l'exception des cinémas.
- Les entrepôts sont autorisés sous réserve d'être en lien avec les activités de production programmées sur le site et/ou en lien avec des installations d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations permettant le déploiement d'un réseau de chaleur.

## THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.

Cet article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics et ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

Les façades des constructions ou installations doivent être implantées :

- Avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des RD
- Avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

En secteur UEa :

Tout ou partie des façades des constructions ou installations principales où se trouve l'accès principal doit être implantée :

Soit en limite d'emprise des voies publiques.

Soit en limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Soit en respectant un recul minimum de 3 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou avec un recul d'1 mètre de la limite d'emprise des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Ce recul peut être supérieur à 1 mètre uniquement pour répondre à des contraintes règlementaires et sécuritaires (DECI).

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface est inférieure à 15 m<sup>2</sup>.

Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

#### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour toute construction, dépôt à l'air libre ou stationnement, à moins qu'il ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement à tout point de cette construction, dépôt ou stationnement au point de la limite parcellaire qui en est le plus

rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEa :

Toute construction doit respecter un recul de 20 mètres de la limite des zones d'habitat.

Dans les périmètres indicés UEa :

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent également être implantés à 1 mètre minimum de la limite séparative.

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

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

### **4. Emprise au sol**

Non règlementée.

### **5. Hauteur**

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UEa :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage, sauf en ce qui concerne les équipements techniques nécessaires à l'exploitation.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R+1 niveau de combles aménageables).

Dans le secteur UEa :

La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est portée à 16 mètres à l'exception :

-  - Des constructions situées en bordure de la RD2549 où la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres (signalé en jaune sur le plan de zonage)
-  - Sur l'espace indiqué en rouge sur le zonage où la hauteur maximale est portée à 22 mètres.

Ces hauteurs s'entendent hors équipements techniques nécessaires à l'activité.

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

- Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain.
- Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, etc.

## SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Aspect extérieur des constructions principales

L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les postes de transformation d'électricité MT/BT sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales.

#### 1.1 Murs / Soubassements / Revêtements extérieurs

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture d'une autre région : par exemple, chalet savoyard, maison basque... ;

La coloration des constructions et des menuiseries doit s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les murs extérieurs doivent être traités de préférence en briques terre cuite naturelle.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents depuis le domaine public d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades

#### 1.2 Toitures

- Les toitures des constructions principales doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;
- En cas d'extension, ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Dans le secteur UEa :

A l'échelle de la zone, au minimum 40% des toitures devront être équipées d'un système de production des énergies renouvelables.

Les constructions y compris les réhabilitations devront prévoir dans leur conception un dispositif technique laissant la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur interne à la zone.

Dans leur conception, les constructions y compris les réhabilitations devront intégrer des dispositifs ou des aménagements favorisant la récupération et la rétention des eaux

pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des terrasses, terrasses, façades ou murs...

### 1.3 Ouvertures – menuiseries

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Les volets roulants sont autorisés à conditions que le coffre soit intégré à la construction et non visible depuis l'espace public.

### 1.4 Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du code de l'urbanisme).

Les clôtures en plaques de bétons sont interdites.

A l'exception du secteur UEa, les clôtures auront une hauteur maximum de 2 mètres (hors piliers). Une dérogation pourra être accordée si la hauteur des clôtures des parcelles contiguës est plus élevée. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra se mettre à niveau.

Elle doit être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- D'un grillage, s'il est édifié derrière la haie vive ;
- D'une grille ;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction, surmonté ou non de grilles, dispositif à claire voie.

Les coffrets des concessionnaires et les boites aux lettres devront être intégrés à la clôture.

Des essences locales seront privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

#### Dans le secteur UEa :

En cas de réalisation, les clôtures doivent être constituées par des haies vives simples en façade. En cas d'impératif technique, elles pourront être doublées d'un grillage rigide permettant d'être dissimulées dans la végétation dans lesquels doivent être aménagés des passages de petite faune...

La hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum pour raison d'impératif technique. Des essences locales devront être mises en œuvre pour les plantations (liste indicative en annexe).

## **2. Aspect extérieur des extensions et annexes**

Les extensions et annexes doivent être en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale que ce soit au niveau des façades ou de la toiture.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, qui ne devront pas être visibles de l'espace public.

En ce qui concerne les travaux de rénovation et extensions, la simplicité du volume existant doit être au maximum préservé, d'autant plus si ce dernier présente un intérêt architectural ou patrimonial majeur.

### SECTION 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure. Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Ces plantations pourront être regroupées en bosquet et ne pas être implantées de manière uniforme.

Les espaces libres de toute construction ou occupation, y compris les talus résultant des exhaussements, doivent être constitués soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones ou parcelles et par rapport aux voies devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales.

Dans le secteur UEa, les dispositions suivantes sont également ajoutées :

Les espaces paysagers de pleine terre y compris ceux participant à la gestion des eaux pluviales doivent représenter au minimum 20% de l'emprise foncière du secteur UEa.

Les toitures des constructions principales devront être végétalisées si elles ne sont pas le support d'un dispositif de production d'énergies renouvelables (photovoltaïque/solaire thermique...) sauf impossibilité technique démontrée sur les bâtiments existants et les toitures de type SHED.

### SECTION 4 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 ET 99-757 et de l'arrêté du 31 Aout 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

A l'exception du secteur UEa ; Sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- Pour le stationnement des véhicules du personne et des visiteurs

### Sur le secteur UEa :

Le stationnement sera réalisé préférentiellement sous la forme de poches mutualisées entre plusieurs destinations et sous destinations à l'échelle du secteur et devra répondre aux normes ci-après. Sous réserve de démontrer de l'incapacité de mutualisation, les aires de stationnement peuvent être réalisées sur l'unité foncière du projet.

Les aires de stationnement devront être réalisées avec des matériaux perméables et intégrer les dispositifs de gestion des pollutions.

Des stationnements à vélo et des bornes électriques devront être aménagés au sein du site.

L'espace destiné au stationnement des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert.

Des surfaces suffisantes doivent également être réservées sur le secteur pour les zones de chargement, de déchargement, de manutention, adaptées aux besoins des établissements.

Les normes de réalisation de places de stationnement devront respecter les règles édictées ci-dessous.

Ces règles s'appliquent aux constructions nouvelles, reconstructions (sauf reconstruction à l'identique suite à sinistre ou démolition volontaire), extensions, transformations de surfaces taxables en surfaces de plancher, changements de destination et sous-destination.

- Constructions à destination de bureaux, commerces et activités de services ou autres activités artisanales ou industrielles autorisées par le présent règlement :  
Il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Pour les constructions à destination d'hébergement, il doit être prévu un minimum d'une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Construction à usage d'entrepôts :

Pour les constructions à usage d'entrepôts, il doit être prévu un minimum d'une place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de de surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, un nombre suffisant de place de stationnement doit être prévu afin de correspondre aux besoins.

## THEME N°3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

### SECTION 1 : ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

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

#### 2. Voirie

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

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

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

## SECTION 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau

Toute construction, doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement

#### 2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

#### 2.2 Eaux pluviales

En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.

Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.

Il est fortement recommandé que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (arrosage des espaces verts...).

### 3. Réseaux secs

Les réseaux secs (électricité, téléphone, télécommunications...) devront être enterrés.

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques.

### 4. Déchets

Pour les opérations comportant au moins 3 logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être créé soit sur l'unité foncière soit dans l'immeuble.

Il est recommandé que les parcelles ou les habitations intègrent, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles.

Une aire d'entreposage devra être prévue à l'entrée des nouvelles voies publiques ou privées en impasse ne comportant pas d'aire de retournement aux dimensions requise pour les engins de ramassages des déchets.

## CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :

- Le risque d'inondation par débordement de la Marque ;
- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible et fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et il convient d'adapter les techniques de construction ;
- Une sensibilité à la remontée de nappes (cf. carte du BRGM).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

### Caractère de la zone :

Zone où le bâti, plus récent, est édifié au-delà de la zone U et où le tissu bâti est moins dense. **La zone 1AU** concerne l'espace identifié permettant l'atteinte des besoins liés au maintien de la population ainsi que les ambitions démographiques. Equipée ou non, elle est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme. La vocation est à dominante d'habitat.

A noter que ce secteur fait l'objet d'une OAP. Par conséquent l'urbanisation devra en respecter les principes.



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

### SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Interdite
<b>Exploitations agricoles ou forestières,</b>	Exploitation forestière		X
	Exploitation agricole		X
<b>Habitations</b>	Logement	X	
	Hébergement	X	
<b>Commerces et équipements de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X (sous condition)	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X (sous condition)	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	
	Cinéma		X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles		X
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipement recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X

## **SECTION 2 : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES**

- 1) Le camping et le stationnement des caravanes, sur des terrains aménagés ou non ;
- 2) Les dépôts et décharges de toutes natures en dehors de ceux nécessaires aux activités économiques ;
- 3) Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux :
  - Nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ;
  - Liés à des aménagements paysagers ;
  - Liés à des aménagements hydrauliques.
- 4) Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5) Les golfs ;
- 6) Les terrains pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- 7) L'ouverture de toute carrière ;
- 8) Les abris fixes ou mobile à l'exception de ceux destinés au bon fonctionnement des transports en commun, ou à la bonne marche des chantiers, ou de ceux annexés à des bâtiments à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou d'activité agricole ;
- 9) Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abri autre qu'à usage public, de dépôt de matériaux divers ;
- 10) Les constructions à usage agricole et/ou forestière ;
- 11) Les constructions à usage d'entrepôt et d'industrie.

## **SECTION 3 : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- 1) Les établissements à usages d'activités économique (bureaux, commerces, activités artisanales), sous réserve qu'ils soient compatibles avec la fonction résidentielle et qu'ils n'entraînent pas des dangers pour la sécurité ou des nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;
- 2) Les constructions et/ou les changements de destination à vocation de commerce ou d'équipements de service, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'habitat et qu'ils n'entraînent pas des dangers pour la sécurité ou des nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit ;
- 3) Le changement de destination des constructions existantes, à condition que la nouvelle destination ne soit pas interdite et qu'elle n'aggrave pas le danger et les inconvénients pour le voisinage.

## THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

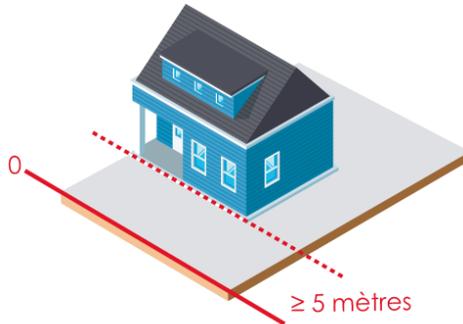
En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

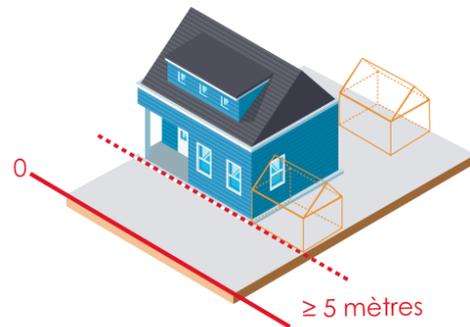
##### 1.1 Constructions principales, extensions et annexes

Tout ou partie des façades principales des constructions principales doit être implantée en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques et privées ou de la limite d'emprise des voies privées.

Les façades des annexes et extensions à destination de stationnement doivent s'implanter avec un recul au minimum égal à la construction principale existante.

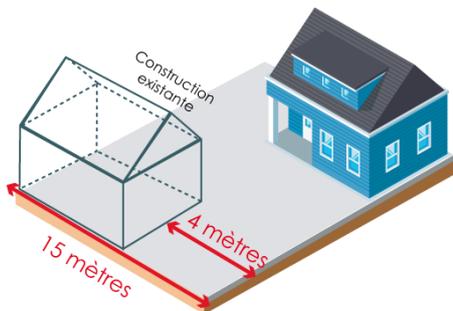


Implantation en recul au moins égal à 5 mètres



Implantation des extensions annexes et garages

Schémas illustratifs – non réglementaire



Implantation en second rideau à condition de disposer d'un linéaire de 15 mètres sur l'emprise publique et d'un accès vers l'arrière de la parcelle de 4 mètres

Les constructions en second rideaux sont possibles sous réserve de disposer sur la parcelle concernée :

- D'au minimum 15 mètres linéaires en limite d'emprise publique ;
- D'un accès vers l'arrière de la parcelle d'au minimum 4 mètres de large.

## 1.2 Cas particuliers

- Dans l'ensemble de la zone, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques mentionnées ci-dessus ne s'appliquent pas en cas de réfection, reconstruction à l'identique ou changement de destination d'une construction ou installation. Dans ce cas l'implantation peut se faire sur l'emprise existante avant les travaux ;
- L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire à l'alignement sans occuper le domaine public ;
- Les rampes d'accès et les escaliers pourront s'édifier à l'alignement ou en retrait ;

## 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

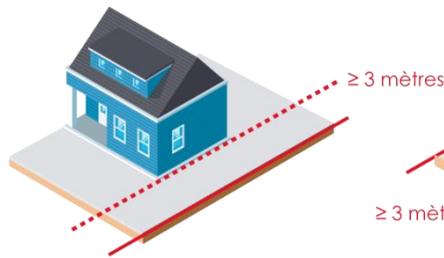
Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, le recul des constructions devra être au moins égal à la moitié de la hauteur, en son point le plus proche, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

### Cas particuliers :

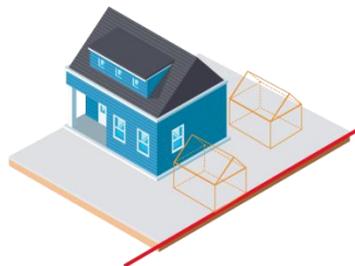
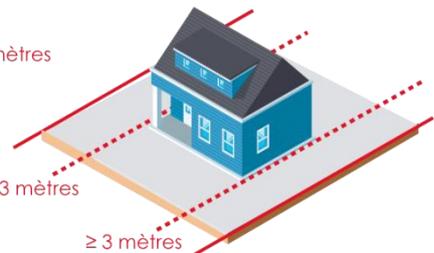
- Les annexes (garage, abris de jardin, carport, dépendance...) n'excédant pas 3,20 mètres de hauteur peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou en retrait ;
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, reconstruction portant sur une construction existante, et ne respectant pas les règles précédentes ; dans ce cas, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction en conservant une architecture similaire.



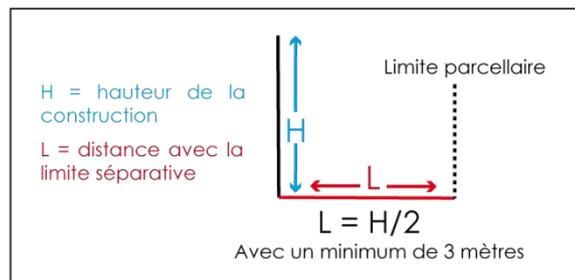
Implantation en limite séparative



Implantation en retrait sans que celui-ci ne soit inférieur à 3 mètres



Implantation des extensions annexes et garages à l'alignement ou en retrait



Schémas illustratifs – non réglementaire

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

Sur une même parcelle, les constructions principales devront soit être contigües soit être distantes d'au moins la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, en son point le plus haut, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Cette distance est ramenée à 2 mètres pour les annexes et locaux de faibles volumes et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

### **4. Emprise au sol**

Le coefficient d'emprise au sol est de 50 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'habitation.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

### **5. Hauteur**

La hauteur absolue est de 10 mètres au faîtage. La hauteur des annexes des constructions d'habitation ne pourra excéder 4 mètres à l'acrotère et 6 mètres au faitage.

## SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Aspect extérieur des constructions principales

L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.

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

Les postes de transformation d'électricité MT/BT sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales.

#### 1.1 Murs / Soubassements / Revêtements extérieurs

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Tout pastiche d'une architecture d'une autre région (par exemple, chalet savoyard, maison basque...)

La coloration des constructions et des menuiseries doit s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les murs extérieurs doivent être traités de préférence en briques terre cuite naturelle.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents depuis le domaine public d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades

#### 1.2 Toitures

- Les toitures des constructions principales doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;
- Elles devront être composées d'au moins 2 pans ;
- Les couvertures présenteront de préférence un aspect tuile ;
- En cas d'extension, ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

### 1.3 Ouvertures – menuiseries

Les encadrements, linteaux, portes principales, volets et boiseries doivent donner une harmonie de couleurs.

Les volets roulants sont autorisés à conditions que le coffre soit intégré à la construction et non visible depuis l'espace public.

### 1.4 Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du code de l'urbanisme).

Les clôtures en plaques de bétons sont interdites.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 mètres (hors piliers). Une dérogation pourra être accordée si la hauteur des clôtures des parcelles contigües est plus élevée. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra se mettre à niveau.

Elle doit être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- D'un grillage, s'il est édifié derrière la haie vive ;
- D'une grille ;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction, surmonté ou non de grilles, dispositif à claire voie.

Les coffrets des concessionnaires et les boites aux lettres devront être intégrés à la clôture.

Des essences locales seront privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

## **2. Aspect extérieur des extensions et annexes**

En ce qui concerne les travaux-rénovation et extensions, la simplicité du volume existant doit être maintenue. Les éléments de projet, vus de l'espace public, seront autorisés sous conditions de conserver le style originel de la construction principale.

Les annexes doivent être en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale que ce soit au niveau des façades ou de la toiture.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, qui ne devront pas être visibles de l'espace public.

Les toitures à faible pente (inférieure à 35°) et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

La construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune (par exemple, bardage métallique) est interdite.

### **SECTION 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies mono-spécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.

Au moins 20 % de l'unité foncière doit être en pleine terre (sans stationnement, sans cave, sans zone de circulation et sans construction).

Le recul des arbres à haute tige par rapport aux constructions doit être au minimum d'une fois et demie la hauteur de l'arbre à maturité.

Les dépôts de matériaux, de citernes situées dans les cours et jardins doivent présenter une intégration dans la parcelle, les rendant non visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative des espèces végétales reprise en annexe).

L'emploi des conifères fastigiés devra être limité.

### **SECTION 4 : STATIONNEMENT**

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas concernés par le présent article.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

En cas de changement de destination ou de modification d'un bâtiment existant, le nombre de places de stationnement de la nouvelle destination ou correspondant aux

besoins supplémentaires, devront être respecté conformément aux règles édictées ci-dessous.

## **1. Constructions à usage d'habitation**

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être prévu un minimum de deux places de stationnement. Deux places de stationnement supplémentaires devront être réalisées en dehors du domaine public par tranche de 5 logements.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat. Il est néanmoins imposé une place de stationnement par logement (Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, article n°34).

## **2. Autres constructions**

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

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

## THEME N°3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

### SECTION 1 : ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction.

Toute unité foncière ne peut avoir sur la voie publique plus d'un accès automobile.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, et doivent être soumis à l'avis des personnes compétentes.

#### 2. Voirie et voies de desserte

Les nouvelles voies publiques ou privées en impasse et de plus de 40 mètres de longueur, ouvertes à la circulation générale, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment pour la lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères).

La chaussée d'aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

La création de voies de desserte peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration à la voirie communale.

Elles doivent avoir une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 mètres, avec une chaussée d'une largeur minimum de 4 mètres.

## SECTION 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau

Toute construction à usage d'habitation, doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement

#### 2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

#### 2.2 Eaux pluviales

En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.

Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.

Il est fortement recommandé que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (arrosage des espaces verts...).

### 3. Réseaux secs

Les réseaux secs (électricité, téléphone, télécommunications...) devront être enterrés.

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques.

### 4. Déchets

Pour les opérations comportant au moins 3 logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être créé soit sur l'unité foncière soit dans l'immeuble.

Il est recommandé que les parcelles ou les habitations intègrent, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles.

Une aire d'entreposage devra être prévue à l'entrée des nouvelles voies publiques ou privées en impasse ne comportant pas d'aire de retournement aux dimensions requises pour les engins de ramassages des déchets.

## CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :

- Le risque d'inondation par débordement de la Marque ;
- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible et fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et il convient d'adapter les techniques de construction ;
- Une sensibilité à la remontée de nappes (cf. carte du BRGM).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Conformément à l'article L153-54, il conviendra de respecter, sur l'ensemble de la zone, les dispositions et prescriptions réglementaires nécessaires à la mise en œuvre des projets d'intérêt général.

### Caractère de la zone

La zone Agricole (A) est destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

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

### SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Interdite
<b>Exploitations agricoles ou forestières,</b>	Exploitation forestière		X
	Exploitation agricole	X	
<b>Habitations</b>	Logement	X (sous condition)	
	Hébergement		X
<b>Commerces et équipements de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X (sous condition)	
	Restauration	X (sous condition)	
	Commerce de gros		X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique	X (sous condition)	
	Cinéma		X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	
	Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale	X	
	Salle d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipement recevant du public	X	
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie		X
	Entrepôt	X (sous condition)	
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

## **SECTION 2 : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES**

- 1) Les nouvelles habitations (hormis celles autorisées ci-dessus) ;
- 2) Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, le commerce de gros et équipements de services ;
- 3) Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux :
  - Nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ;
  - Liés à des aménagements paysagers ;
  - Liés à des aménagements hydrauliques.

## **SECTION 3 - USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

- 1) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L. 311-1 du Code Rural ;
- 2) Les constructions de logements, leurs annexes et extensions à condition d'être jugées utiles et nécessaires à l'activité agricole et si elles sont situées à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles ;
- 3) Les constructions et installations à vocation de commerces (artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique) strictement liées à l'activité agricole ;
- 4) Les installations classées pour la protection de l'environnement à caractère agricole, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 5) Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions ;
- 6) L'extension, la réfection et l'amélioration des constructions à vocation d'habitat existantes, dans la limite de 40 % de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser une emprise au sol finale de 250 mètres<sup>2</sup> ;
- 7) La construction d'une annexe isolée d'habitation d'une superficie maximale de 20 mètres<sup>2</sup>, d'une hauteur maximale de 3.20 mètres au point le plus élevé et à une distance de maximum 50 mètres de la construction principale ;
- 8) Les constructions et extensions des entrepôts à conditions qu'elles soient en lien avec les besoins de l'activité agricole.

## THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

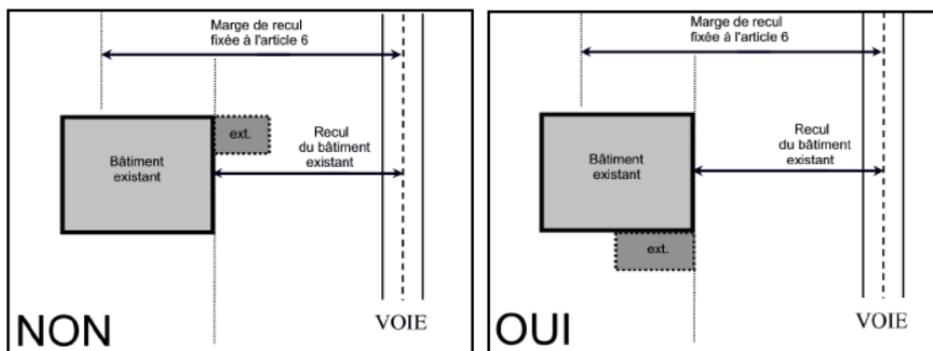
L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, le recul s'apprécie par rapport à chacune des voies, indépendamment de la situation de l'accès.

**Les constructions et installations liées à vocation agricole** doivent respecter les reculs relatifs aux voies départementales (Cf. dispositions générales).

Pour les autres voies (communales et chemins ruraux), le recul minimum est de 15 mètres par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Sauf contraintes techniques liées à l'activité agricole, dans le cas où une construction est implantée avec un recul inférieur à la marge de recul fixée par cet article (cf. schéma), et lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants ou réalisés dans le cadre du changement d'affectation, il sera admis que les éventuelles extensions soient édifiées avec un recul inférieur à la marge de recul fixée par cet article mais qui ne pourra être inférieur au recul minimum d'implantation du bâtiment existant.



**Les nouvelles constructions à vocation d'habitation** doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprise publique ou observer un recul similaire aux constructions existantes.

Les annexes et extensions doivent respecter le même recul que la construction principale.

**Les équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent être implantés à l'alignement ou respecter un recul de 1 mètre minimum par rapport aux voies ou emprise publique.

## **2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de manière à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En limite des zones urbaines et d'extensions urbaines, les dépôts et installations diverses doivent respecter un recul minimal de 5 mètres.

Les annexes des habitations doivent respecter le même recul que la construction principale ou s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

## **3. Emprise au sol**

L'emprise au sol des exploitations agricoles ou forestières est non réglementée.

## **4. Hauteur**

La hauteur absolue maximum des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 10 mètres au faîtage. La hauteur maximale des extensions du bâti correspond à celle de la construction principale.

La hauteur absolue maximum des constructions d'exploitation agricole ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

## SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Aspect extérieur des constructions principales

L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.

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

Les postes de transformation d'électricité MT/BT sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales.

#### 2.1 Murs / Soubassements / Revêtements extérieurs

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Tout pastiche d'une architecture d'une autre région (par exemple, chalet savoyard, maison basque...) ;

La coloration des constructions et des menuiseries doit s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les murs extérieurs doivent être traités de préférence en briques terre cuite naturelle.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents depuis le domaine public d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades

#### 2.2 Toitures

- Les toitures des constructions principales doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;
- Elles devront être composées d'au moins 2 pans ;
- Pour les constructions agricoles, l'inclinaison des pentes de toiture doivent être comprises entre 11 et 17 degrés ;
- Les couvertures présenteront de préférence un aspect tuile ;
- En cas d'extension, ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

### 2.3 Ouvertures – menuiseries

Non règlementé.

### 2.4 Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du code de l'urbanisme).

Les clôtures en plaques de bétons sont interdites.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 mètres (hors piliers). Une dérogation pourra être accordée si la hauteur des clôtures des parcelles contigües est plus élevée. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra se mettre à niveau.

Elle doit être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- D'un grillage, s'il est édifié derrière la haie vive ;
- D'une grille ;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction, surmonté ou non de grilles, dispositif à claire voie.

Les coffrets des concessionnaires et les boites aux lettres devront être intégrés à la clôture.

Des essences locales seront privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

## **SECTION 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies mono-spécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.

Le recul des arbres à haute tige par rapport aux constructions doit être au minimum d'une fois et demie la hauteur de l'arbre à maturité.

Les dépôts de matériaux, de citernes situées dans les cours et jardins doivent présenter une intégration dans la parcelle, les rendant non visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative des espèces végétales reprise en annexe).

L'emploi des conifères fastigiés devra être limité.

## **SECTION 4 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à destination d'habitation, deux places de stationnement devront être réalisées par logement.

La réalisation des places de stationnement devra veiller à limiter l'imperméabilisation des sols via l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique permettant l'infiltration des eaux.

## THEME N°3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

### SECTION 1 : ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction.

Toute unité foncière ne peut avoir sur la voie publique plus d'un accès automobile.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, et doivent être soumis à l'avis des personnes compétentes.

#### 2. Voirie et voies de desserte

Les nouvelles voies publiques ou privées en impasse et de plus de 40 mètres de longueur, ouvertes à la circulation générale, doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment pour la lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères).

La chaussée d'aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

La création de voies de desserte peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration à la voirie communale.

Elles doivent avoir une largeur de plate-forme égale ou supérieure à 8 mètres, avec une chaussée d'une largeur minimum de 4 mètres.

## SECTION 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 1. Eau

Toute construction à usage d'habitation, doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2. Assainissement

#### 2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires d'activités dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré traitement approprié.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

#### 2.2 Eaux pluviales

En l'absence de réseau, l'écoulement des eaux pluviales doit être géré sur chaque unité foncière par tout moyen approprié de façon à ralentir la montée des eaux dans les cours d'eau en cas de fortes pluies et à préserver le milieu naturel.

Dans tous les cas, il est préconisé de gérer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière et d'éviter le rejet de ces dernières dans le réseau public.

Il est fortement recommandé que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (arrosage des espaces verts...).

### 3. Réseaux secs

Les réseaux secs (électricité, téléphone, télécommunications...) devront être enterrés.

Toute construction devra prévoir le raccordement aux communications numériques.

### 4. Déchets

Pour les opérations comportant au moins 3 logements, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être créé soit sur l'unité foncière soit dans l'immeuble.

Il est recommandé que les parcelles ou les habitations intègrent, dès leur conception, un espace dédié au stockage des poubelles.

Une aire d'entreposage devra être prévue à l'entrée des nouvelles voies publiques ou privées en impasse ne comportant pas d'aire de retournement aux dimensions requise pour les engins de ramassages des déchets.

## CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Le présent chapitre précise les différentes utilisations et occupations du sol autorisées ainsi que les conditions qui s'y rattachent.

Le règlement applicable à cette zone résulte d'une conjugaison des dispositions ci-après, mais également aux dispositions générales applicables à toutes les zones.

### INFORMATIONS

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire et susceptibles d'affecter la zone :

- Le risque d'inondation par débordement de la Marque ;
- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa faible et fort). Il est conseillé de procéder à des sondages sur le terrain et il convient d'adapter les techniques de construction ;
- Une sensibilité à la remontée de nappes (cf. carte du BRGM).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

### Caractère de la zone

La zone N est destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Cette zone recouvre, le secteur de la Zone à Dominante Humide au Sud de la commune ainsi que le long de la Marque, la voie Verte, ancienne voie du chemin ferré, et quelques boisements au Sud Est.

Cette zone inclut un **secteur NI** destiné aux espaces naturels intra-urbains à vocation de loisirs.

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

### SECTION 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISEES ET INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Interdite
<b>Exploitations agricoles ou forestières,</b>	Exploitation forestière	X (sous conditions)	
	Exploitation agricole		X
<b>Habitations</b>	Logement	X (sous conditions)	
	Hébergement		X
<b>Commerces et équipements de services</b>	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hébergement hôtelier et touristique		X
	Cinéma		X
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux de bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X (sous conditions)	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X (sous conditions)	
	Etablissement d'enseignement de santé et d'action sociale	X (sous conditions)	
	Salle d'art et de spectacles	X (sous conditions)	
	Equipements sportifs	X (sous conditions)	
	Autres équipement recevant du public	X (sous conditions)	
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

## SECTION 2 : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone N :

- 1) Les nouvelles habitations ;
- 2) Les nouvelles exploitations agricoles ;
- 3) Les activités des secteurs secondaires ou tertiaires, le commerce et équipements de services ;
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux :
  - Nécessaires pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ;
  - Liés à des aménagements paysagers ;
  - Liés à des aménagements hydrauliques.

## SECTION 3 : USAGE ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET TYPES D'ACTIVITES AUTORISEES SOUS CONDITIONS

- 1) Les exploitations forestières à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone ;
- 2) L'extension, et la réfection et l'amélioration des constructions existantes à vocation habitat, la réalisation d'annexe attenante à la construction principale dans la limite de 20 % de l'emprise au sol à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 150 mètres<sup>2</sup> ;
- 3) La construction d'une annexe isolée d'habitation d'une superficie maximale de 20 mètres<sup>2</sup>, d'une hauteur maximale de 3.20 mètres au point le plus élevé et à une distance de maximum 50 mètres de la construction principale ;
- 4) La création d'abris pour animaux sous réserve d'être démontable, et dans la limite d'un abri par unité foncière ;
- 5) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **En secteur NI, sont autorisés conditions et sous réserve de ne pas compromettre la qualité environnementale ou paysagère du site :**

- 1) Les aménagements ou installations légères liés à la vocation récréative et naturelle du secteur ;
- 2) La création d'abris pour animaux sous réserve d'être démontable, et dans la limite d'un abri par unité foncière.

## THEME N°2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

#### 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les extensions, annexes, garages des constructions existantes à vocation d'habitation pourront être réalisées soit :

- A l'arrière des constructions principales ;
- Dans le prolongement de la façade à rue.

Les abris pour animaux doivent observer un recul minimum d'1 mètre.

#### 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions et les annexes des habitations doivent respecter le même recul que la construction principale.

#### 3. Emprise au sol

Non règlementée.

L'emprise au sol des abris pour animaux en secteur NI est limitée à 15m<sup>2</sup>.

#### 4. Hauteur

La hauteur des extensions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder celle de la construction principale.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3,20 mètres au faîtage, à compter du même point.

**En secteur NI**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 2.5 mètres pour la création d'abris pour animaux et 2,5 mètres pour les aménagements ou installations légères autorisés.

## SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1. Aspect extérieur des constructions principales

L'autorisation administrative peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles ou les changements de destination des constructions devront s'inspirer des formes d'habitat local, notamment pour leur morphologie, leur structure, leur organisation, leur volume et l'aspect des matériaux employés.

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

Les postes de transformation d'électricité MT/BT sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales.

#### 2.5 Murs / Soubassements / Revêtements extérieurs

Sont interdits :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (par exemple briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Tout pastiche d'une architecture d'une autre région (par exemple, chalet savoyard, maison basque...)

La coloration des constructions et des menuiseries doit s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les murs extérieurs doivent être traités de préférence en briques terre cuite naturelle.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents depuis le domaine public d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades

#### 2.6 Toitures

- Les toitures des constructions principales doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;
- Elles devront être composées d'au moins 2 pans ;
- Les couvertures présenteront de préférence un aspect tuile ;
- En cas d'extension, ou de reconstruction après sinistre, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

## 2.7 Ouvertures – menuiseries

Non règlementé.

## 2.8 Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article R421-12 du code de l'urbanisme).

Les clôtures en plaques de bétons sont interdites.

Les clôtures auront une hauteur maximum de 2 mètres (hors piliers). Une dérogation pourra être accordée si la hauteur des clôtures des parcelles contigües est plus élevée. Dans ce cas, le pétitionnaire pourra se mettre à niveau.

Elle doit être constituées soit :

- D'une haie vive ;
- D'un grillage, s'il est édifié derrière la haie vive ;
- D'une grille ;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m, constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction, surmonté ou non de grilles, dispositif à claire voie.

Les coffrets des concessionnaires et les boites aux lettres devront être intégrés à la clôture.

Des essences locales seront privilégiées pour les plantations (liste indicative en annexe).

## **3. Aspect extérieur des extensions et annexes**

En ce qui concerne les travaux-rénovation et extensions, la simplicité du volume existant doit être maintenue. Les éléments de projet, vus de l'espace public, seront autorisés sous conditions de conserver le style originel de la construction principale.

Les annexes doivent être en harmonie de matériaux et de teinte avec la construction principale que ce soit au niveau des façades ou de la toiture.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, qui ne devront pas être visibles de l'espace public.

Les toitures à faible pente (inférieure à 35°) et les terrasses peuvent être admises pour les annexes.

La construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune (par exemple, bardage métallique) est interdite.

### **SECTION 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies mono-spécifiques (composées d'une seule espèce) ne sont pas autorisées.

Le recul des arbres à haute tige par rapport aux constructions doit être au minimum d'une fois et demie la hauteur de l'arbre à maturité.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative des espèces végétales reprise en annexe).

L'emploi des conifères fastigiés devra être limité.

### **SECTION 4 : STATIONNEMENT**

Non règlementé.

## THEME N°3 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

### SECTION 1 : ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc... et doivent être soumis à l'avis des personnes compétentes.

#### 2. Voierie

Non réglementé.

### SECTION 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau

Non réglementé.

#### 2. Assainissement

##### 2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En l'absence d'un tel réseau, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément aux dispositions en vigueur (voir annexes sanitaires).

##### 2.2 Eaux pluviales

Si la nature des sols le permet, les aménagements doivent être tels qu'ils favorisent l'infiltration des eaux pluviales sur l'emprise de la parcelle.

Dans le cas contraire, ils doivent garantir leur écoulement dans le réseau, lorsqu'il existe au droit de la parcelle

#### 3. Réseaux secs

Non réglementé.

#### 4. Déchets

Non réglementé.

## **PARTIE 3 : LEXIQUE**

- **Accès**

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

- **Acrotère**

Élément de façade, en général mur ou muret en maçonnerie, situé au-dessus du niveau de la toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.

- **Alignement**

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

- **Arbres de hauts jets**

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

- **Changement de destination**

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

- **Clôture**

Une clôture enclot un espace, le plus souvent elle sépare deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne constitue pas une règle absolue, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme, un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé, etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

- **Emplacement réservé** pour élargissement ou création de voie publique communale, équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général.

En application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur

lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

- **Emprise au sol**

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

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

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

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

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

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

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

- **Emprises publiques**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics, équipements publics, ...

- **Limites séparatives**

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, On distingue :

- Les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- Les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public et qui ne sont reliées qu'aux limites séparatives latérales.

- **Hauteur maximale de façade**

La hauteur maximale de façade est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Pour les façades arrière, les côtes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur rue (plenum).

- **Limite séparative latérale**

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

- **Plénum**

Le plénum est ici considéré comme le plafond de hauteur maximal déterminé à partir de la hauteur de façade maximale autorisée pour la façade principale.

- **Surface de Plancher (SP)**

La définition et le mode de calcul de la surface de plancher d'une construction relèvent des articles du Code de l'urbanisme, circulaires et décrets suivants :

- Articles L. 111-14 et R. 112-2 du Code de l'urbanisme ;
- Circulaire Logements du 3 février 2012 ;
- Article 25 de la loi du 12 juillet 2010 ;
- Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 ;
- Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

- **Superstructure**

Sont considérés comme superstructure, les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, sur une hauteur maximale de 2,50 mètres. Pour les locaux techniques d'ascenseurs, une hauteur maximale de 3,50 mètres pourra être autorisée, sous réserve de nécessité technique absolue.

- **Terrain**

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

- **Unité foncière :**

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

- **Terrain d'assiette du projet :**

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

- **Terrain avant travaux**

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

- **Voie en impasse**

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

- **Voie principale et secondaire**

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

- **Voie publique ou ouverte à la circulation publique**

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

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

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

- **Voie privée**

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

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

## **PARTIE 4 : LISTE INDICATIVE DES ESPECES VEGETALES**

Les espèces d'arbres recommandées en isolé, groupes d'arbres ou en haies hautes associés à des arbustes naturels	Les haies arbustives de type naturel en mélange	Les haies arbustives recommandées pour réaliser des associations fleuries et de feuillages décoratifs en mélange	Les plantes grimpantes conseillées
Alisier blanc	Aubépine épineuse	Abelia	Actinidia
Alisier torminal	Aubépine monogyne	Boule de Neige	Aristolochie
Aulne glutineux	Cornouiller mâle	Buddleia	Bignone
Bouleau commun	Cornouiller sanguin	Forsythia	Clématite
Châtaignier	Eglantier	Hibiscus	Glycine
Charme (marcescent)	Erable champêtre	Groseillier fleurs	Hortensia
Chêne pubescent ou blanc	Fusain d'Europe	Lilas	Rosier
Chêne pédonculé	Noisetier commun	Rosa	Tecomas
Chêne sessile	Pommier commun	Seringat	Vigne à vin
Erable champêtre	Poirier commun	Spirée	Vigne vierge
Erable sycomore	Prunier épineux	Berberis verts, Juliana, stenophylla	Chèvrefeuille
Erable plane	Troène commun	Cotoneaster franchetti, lacteus	Jasmin
Hêtre (marcescent)	Houx commun	Ceanothe thirsyflorus	Lierre panaché ou vert (Hedera)
Merisier	Lierre (Hedera helix)	Choysia	
Noyer commun	Viorne obier	Escallonia	
Orme	Viorne lantane	Lierre panaché (Hedera)	
Tilleul à petites feuilles		Laurier du Portugal	
Poirier commun		Laurier du Caucase	
Pommier commun		Laurier tin	
Saule blanc		Osmanthus heterophylle	
Sorbier des oiseleurs		Troène de Chine	

Liste indicative d'espèces végétales

Envoyé en préfecture le 09/07/2025  
Reçu en préfecture le 09/07/2025  
Publié le 09/07/2025

Plan Local d'urbanisme  
S<sup>2</sup>LOW

ID : 059-200041960-20250709-CC\_2025\_147-DE