PLU ENNEVELIN

3 – Règlement

Version modification de droit commun

Ennevelin, aux portes de la Pévèle

VERDI

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES 1
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 24
PARTIE 3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES PAR ZONE 28
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 29
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 43
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 55
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 67
CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE 78
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 84
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 97
PARTIE 4 : LEXIQUE 104
PARTIE 5 : LISTE INDICATIVE DES ESPECES VEGETALES 109

PREAMBULE : MODE D'EMPLOI

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Ennevelin 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.

- **La zone Urbaine (U)** correspond à la zone dans laquelle les capacités des réseaux ainsi que des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Cette zone inclut :
  - **un secteur spécifique UA** zone où le bâti, ancien plus dense, est édifié autour de la place de l'église et de la place Jean Moulin, en proximité directe avec les équipements structurants de la commune (Ecole Daniel Devendeville, salle polyvalente, mairie, Espace Culturel de la Marque Page,…) ;
  - **Un secteur spécifique UB** correspond aux franges du centre où le bâti est plus hétérogène et plus récent. Il comprend **un secteur UBa destiné aux hameaux.**
  - **Un secteur spécifique UE :** zones correspondant aux secteurs à vocation économique : Zone d'activités de la Broye, Zone d'activités du Moulin et Zone d'activités de la Planque.
- **La zone à Urbaniser (AU)** : zone où le bâti projeté est édifié au-delà de la zone U et où le tissu bâti est moins dense. Cette zone inclut :
  - **Un secteur 1AU** qui concerne l'espace identifié afin de permettre 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. Cette zone inclut **un sous-secteur 1AUr** qui concerne le site de renouvellement urbain de l'ilot des roses.
  - **Un secteur 1AUE** qui correspond à la première tranche du secteur de développement économique du Pévèle Parc ;
  - **Un secteur 2AUE** qui quant à lui a pour vocation à accueillir la 2ème phase du projet métropolitain du Pévèle Parc.

- **La zone Agricole (A)** destinée à protéger les terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle inclut des secteurs spécifiques :
  - **A-S2 :** zone protégée en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricole et concernée par une aire d'alimentation des captage (AAC) du sud de Lille ;
  - **APr :** Secteur agricole concerné par un périmètre de protection de captage rapproché ;
  - **Ae :** Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limité (STECAL) liés à la présence d'activités économiques existantes ;
  - **At** : Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limité (STECAL) liés à la présence d'activités économiques à vocation d'activités touristiques.

- **La zone Naturelle (N)** destinée à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites et milieux, des paysages et de leur intérêt écologique. Cette zone recouvre, au Nord-Est du territoire communal, la vallée de Marque et les marais d'Ennevelin.
  - Cette zone inclut un **secteur Ns** destiné aux espaces naturels à vocation de loisirs.

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

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

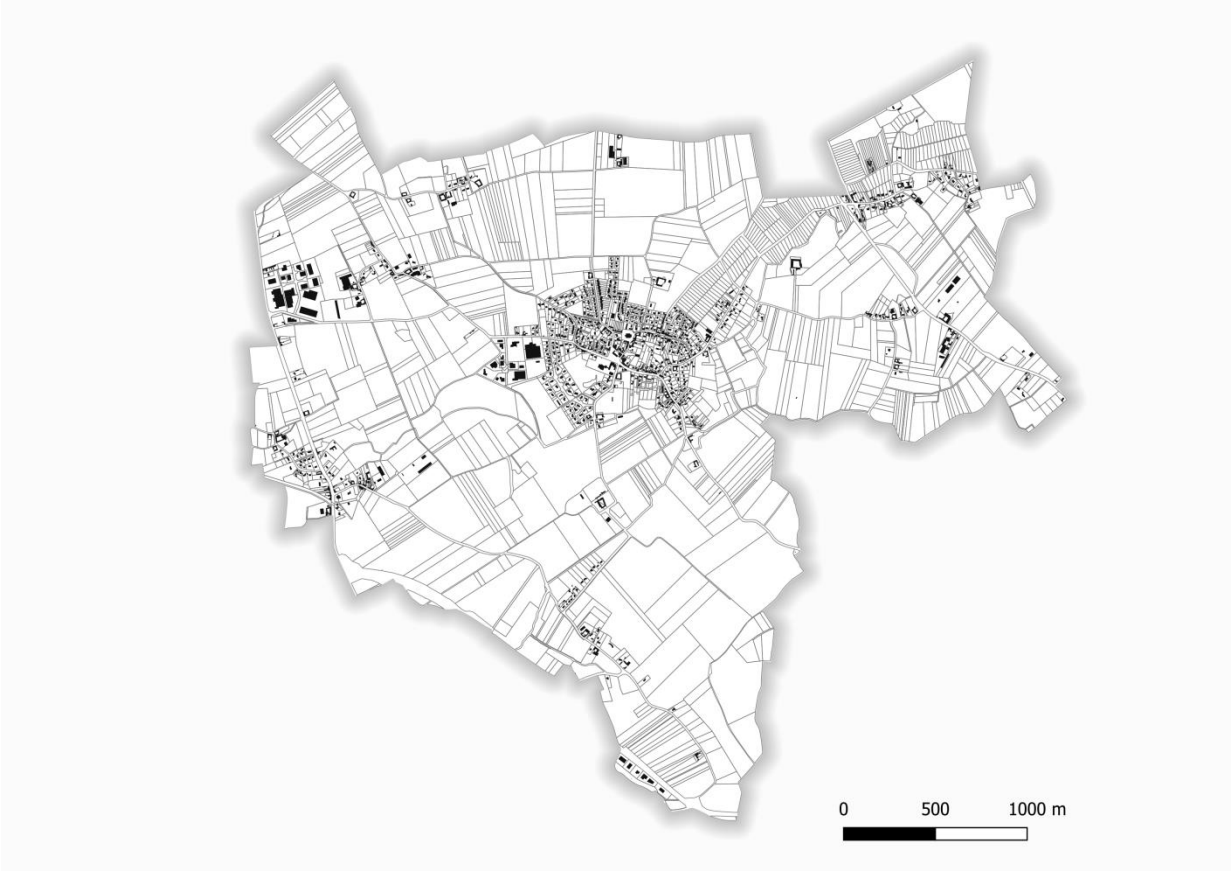
CHAPITRE 3 : AIDE ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

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 de l'urbanisme de la ville.

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

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 cette 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 ;
- Etre 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 SUR LA COMMUNE

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

1. D'après les données communiquées sur le site Géorisques du ministère de la transition écologique et solidarité, la commune d'Ennevelin est située sur une zone à **aléa sismique faible (2)** (en application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010) ;

2. L'aléa « *remontée de nappe* » est faible voir très faible sur la majeur partie de la commune. En revanche, la partie Nord, Est (hameau du Pont Thibault) et la partie Ouest du Hélin sont soumises à une sensibilité de remontée de nappe qualifiée de « très élevée ».
   A noter aussi la présence en zone de sensibilité moyenne de quelques parcelles construites situées au Nord-Ouest de la commune. Dans les secteurs de sensibilité forte à sub-affleurante, il est conseillé d'interdire les caves et sous-sols enterrés pour prévenir des dégâts liés à la remontée d'eau.

3. Concernant le risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement / retrait des sols argileux, le territoire de la commune est concerné par un aléa faible principalement. Toutefois, certaines zones sont concernées par un risque fort. Elles sont situées au Nord Est et au Nord-Ouest. Certaines parcelles bâties sont touchées, notamment sur les hameaux du Pont Thibault, de la Planque, du Hélin ainsi que les rues du Moulin et George Brassens.
   Ce risque devra être prise en compte au moment de la construction conformément aux articles L120.20 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

4. Les voies ferrées TGV Esquerchin / Wannehain et Fives / Hirson ont été qualifiées de « *Voies bruyantes* » en 2006. C'est pourquoi une zone tampon, qui correspond à une zone de bruit, a été créée autour de ces deux axes de communication. 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.

5. La commune compte un forage d'alimentation en eau potable disposant de périmètres de protection déclaré d'utilité publique le 28 mars 1996 ainsi qu'une zone située en Aire d'Alimentation des Champ Captant classée dans le cadre d'une DUP en date du 25 juin 2007.

6. La commune fait partie d'un secteur où se trouvent les grands champs captants* nécessaires à l'alimentation en eau de la métropole lilloise.

*On appelle champ captant, un grand nombre de forages situés dans un même secteur géographique où la nappe permet d'alimenter les populations.

De toutes les grandes agglomérations françaises, la métropole Lilloise est la seule à ne pas être arrosée par un grand fleuve. Dans le Sud de l'arrondissement de Lille et dans la Lys, la nappe de la craie représente la ressource la plus importante pour assurer l'alimentation en eau potable de plus d'un million d'habitants.

Malheureusement, cette nappe ne bénéficie pas toujours d'une couverture d'alluvions ou d'argiles imperméables pour la protéger des infiltrations, des pollutions superficielles. Elle est surtout vulnérable dans les zones où cette couverture est faible ou inexistante. Afin de remédier à cette situation, un projet visant à la protection des champs captants du Sud de l'arrondissement de Lille a été qualifié de « Projet d'intérêt Général » par arrêté préfectoral du 30 mars 1992 puis du 25 Juin 2007. En 2007, une déclaration d'Utilité Publique a instauré les servitudes de protection des captages et a mis en compatibilité les documents d'urbanisme.

A ce titre, il convient de prendre en compte le Projet d'Intérêt Général (PIG) et la Déclaration d'Utilité Publique de protection des champs captants. Trois secteurs sont distingués avec les suffixes S : les secteurs S1 (très forte vulnérabilité), S2 (vulnérable) et S3 (restructuration) qui correspondent aux anciens secteurs E2, E3.1 et E3.2 du PIG de 1992. A noter que seul le secteur S2 est présent sur le territoire d'Ennevelin.

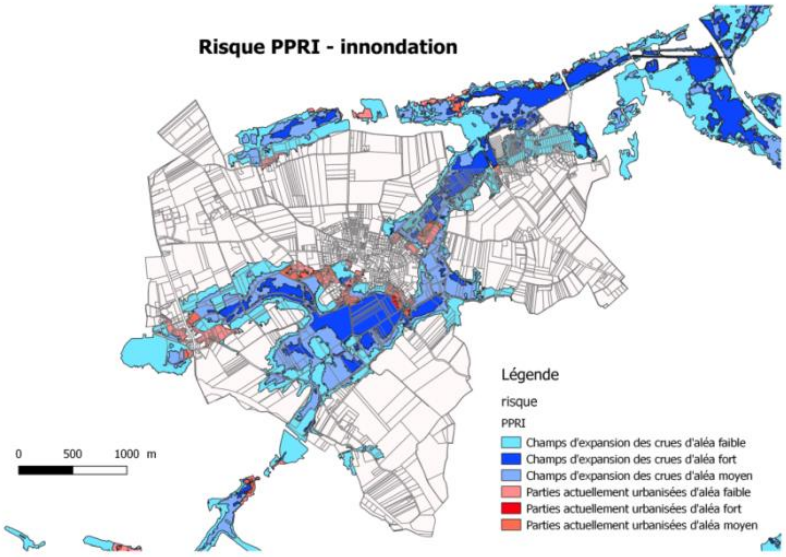
En tant que servitude d'utilité publique, le PIG sera annexé au PLU, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (L. 151-43, anciennement L. 126-1, al.1er).

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, les zones inondables identifiées au sein de la planche B (zonage règlementaire du PPRi) du PLU se verront appliquer les règles détaillées ci-dessous.



Le PPRI poursuit les objectifs généraux de prévention suivants :

- Préserver les zones d'expansion de crues actuelles afin de ne pas aggraver les impacts des inondations
- Cesser l'implantation de constructions et de logements dans les zones urbanisées les plus exposées (aléa fort)
- Réglementer la construction dans les zones urbanisées moins exposées, de sorte que la vulnérabilité des nouveaux enjeux (humains ou matériels) soit maîtrisée ;
- Réduire la vulnérabilité des enjeux existants.

Les objectifs de prévention généraux se déclinent à partir du croisement simple des cartes d'aléas avec celles des enjeux PPRI du bassin de la Marque : le tableau ci-dessous illustre la logique qui conduit à identifier des zones vert clair ou foncé (correspondant aux zones d'expansion de crues, respectivement d'aléa faible à moyen pour le vert clair et fort pour le vert foncé) et des zones bleue et rouge (correspondant aux parties actuellement urbanisées, respectivement d'aléa faible à moyen pour le bleu et fort pour le rouge).

A chaque zone sont attribués des objectifs de prévention spécifiques, qui garantissent le respect des objectifs de prévention généraux du PPRI, à l'échelle du bassin versant de la Marque.

		Zone d'expansion de Crues (ZEC)	Partie Actuellement Urbanisée (PAU)
Aléa Fort		Préserver leurs capacités de stockage et d'expansion Ne pas implanter de nouvelles activités ou de nouveaux logements Réduire la vulnérabilité des enjeux existants Permettre la poursuite de l'activité agricole existante et les aménagements compatibles avec la vocation de ZEC	Interdire les nouvelles constructions et ne pas créer de nouveaux logements Réduire la vulnérabilité de l'existant Permettre les transformations de l'existant qui améliorent la situation
Aléa Moyen	Aléa faible	Préserver leurs capacités de stockage et d'expansion Ne pas implanter de nouvelles activités ou de nouveaux logements Réduire la vulnérabilité des enjeux existants Permettre la poursuite de l'activité agricole existante et les aménagements compatibles avec la vocation de ZEC	Permettre la poursuite de l'urbanisation de manière limitée et sécurisée Limiter les remblais au strict nécessaire à la mise hors d'eau des biens Permettre les transformations de l'existant qui améliorent la situation Réduire la vulnérabilité de l'existant

Extrait de la note de présentation du PPRI de la Marque.

Bien que de manière générale, les objectifs de prévention des zones vert clair et vert foncé soient identiques, les dispositions réglementaires associées à ces deux zones diffèrent sur certains points, ce qui justifie de formaliser deux zones bien distinctes.
En effet, les zones d'expansion des crues, bien qu'essentiellement à vocation agricole ou naturelle, peuvent compter des habitations isolées, des hameaux ou bien des constructions à usage agricole ou d'activité. Les possibilités d'extension ou de construction d'annexes à ces bâtiments, sont modulées en fonction du niveau d'aléa auquel ils sont exposés : en aléa fort (zone vert foncé), seules des extensions strictement nécessaires à des mises aux normes, et limitée à 10m² d'emprise au sol, sont autorisées ; en aléa faible à moyen (zone vert clair), les extensions ou annexes de surface mesurée (limitée à 20m²) sont permises sous réserve de prescriptions. Des nuances existent également concernant les possibilités d'extension des exploitations agricoles.

2. Les risques d'inondation par débordement sur un périmètre identifié par le zonage règlementaire du PPRi

Zones urbaines 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 m² 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 m² sont autorisées avec les mêmes prescriptions que les extensions de plus de 20 m² (voir ci-après) ; - **Les extensions supérieures à 20 m² 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 10 m²** 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 ne pas influer sur le libre écoulement des eaux, ce qui correspond à des clôtures présentant une transparence hydraulique d'au moins 95%.

Zones agricoles situées 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** sous réserve de ne pas influer sur le libre écoulement des eaux, ce qui correspond à des clôtures présentant une transparence hydraulique d'au moins 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 et identifiés 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** sous réserve de ne pas influer sur le libre écoulement des eaux, ce qui correspond à des clôtures présentant une transparence hydraulique d'au moins 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 est interdit (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, est interdite.

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.

1.2 Arbres remarquables

- Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 CU aux documents graphiques sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 5 mètres par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux devront être éloignés de 5 mètres par rapport au tronc.
- Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R.421-23 CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

2. 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. 113-1 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.

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)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent 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.

MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Bâtiments pouvant changer de destination :

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

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

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

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

- Habitation ~~avec un maximum de 2 logements par bâtiments~~ dans la limite de ~~4~~ 3 logements par unité foncière ;
- ~~Hébergement hôtelier,~~ gites et chambres d'hôtes, (sauf camping) ;
- Vente directe de produits en adéquation avec l'activité agricole.
- Artisanat ne relevant pas d'installations classées au titre de la protection de l'environnement.

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

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151-13 Code de l'Urbanisme. Les dispositions règlementaires 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 m².

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 20 m² sur l'ensemble du territoire.

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

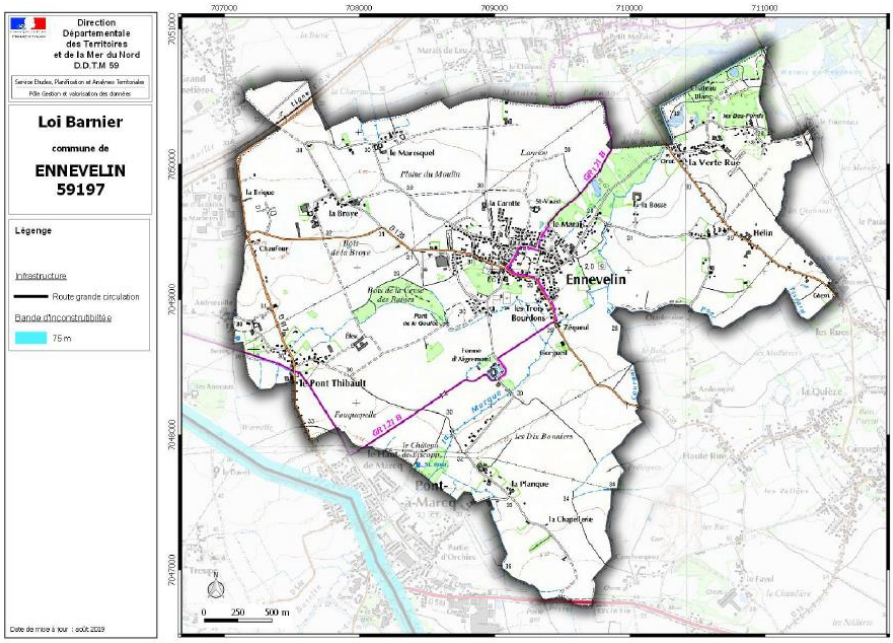
THEME N°2 : PRINCIPE DE RECUL ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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 (RD917, RD54, RD145 et RD549) ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie (RD128) ;
- 6 mètres par rapport à l'axe des routes de troisième et de quatrième catégorie.

Les reculs sont à observer sur l'ensemble du territoire en dehors des parties urbanisées (en zone agricole et naturelle).

Aucune voie n'est classée parmi les routes à Grande Circulation sur la commune, par conséquent, le territoire n'est pas concerné par l'application de la loi Barnier.



THEME N°3 : HAUTEUR

PRINCIPE GENERAL

Les constructions peuvent s'implanter avec une hauteur similaire aux constructions voisines.

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.

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, cheminée, garde-corps ;
- Dans le cadre d'un respect des gabarits dominants de la rue.

La hauteur au faîtage des annexes et extensions doit être inférieure ou égale à celle de la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas aux surélévations.
Cas particuliers :

- La hauteur des locaux accessoires/annexe est fixée à 3,20 mètres maximum hors tout ;

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 3. 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 des 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. Le bâti, ancien plus dense, est édifié autour de la place de l'église et de la place Jean Moulins, en proximité directe avec les équipements structurants de la commune (Ecole Daniel Devendeville, salle polyvalente, mairie, Espace Culturel de la Marque Page,…).

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
Exploitations agricoles ou forestières,	Exploitation forestière		X
	Exploitation agricole		X
Habitations	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et équipements de services	Artisanat et commerce de détail	X (sous condition)	
	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	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	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 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 ;

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 (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 industries, des entrepôts 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 nuisance pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
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. Les changements de destination à usage principale d'habitation sont autorisés dans la limité de 3 logements ;
4) Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sont autorisés à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

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

SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes s'appliquent à chaque terrain figurant sur un plan de division

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.~~

1.1 Constructions principales, annexes et extensions

Tout ou partie des façades principales des constructions principales et extension ~~n'étant pas à destination de stationnement, hors équipements publics et/ou d'intérêt collectif,~~ doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques et privées ou des emprises publiques ;
- Soit observer un recul au moins égal à 5 mètres.

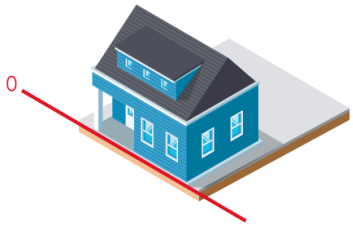
Les constructions en second rideaux sont possibles sous réserve de disposer sur la parcelle concernée :

- ~~D'au minimum 15 mètres linéaires en limite d'emprise publique~~ ;
- D'un accès vers l'arrière de la parcelle d'au minimum 3 mètres de large.

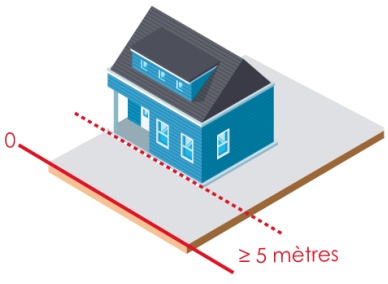
Les constructions en troisième rideau sont interdites.

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

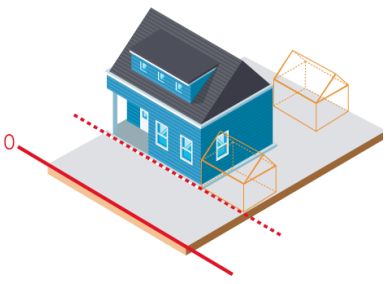
Les autres annexes devront s'implanter avec un recul au minimum égal à la construction principale existante.



Implantation à l'alignement de la voie



Implantation en recul au moins égal à 5 mètres



Implantation des extensions annexes et garages

Schémas illustratifs – non réglementaire

1.2 Equipements publics

Les équipements publics pourront s'implanter :

- Soit en limite des voies publiques et privées ou des emprises publiques ;
- Soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

1.3 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 ;~~
- Dans le cas d'une parcelle à l'angle des deux voies, le recul devra s'observer ~~sur l'une des deux voiries le plus favorable au projet~~ uniquement par rapport à la voirie d'accès.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions implantées à l'alignement doivent être sur une limite séparative au moins.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

A l'intérieur d'une bande de 15 m à partir de l'alignement ou de l'emprise de voie, l'implantation sur limite séparative est autorisée.

A l'extérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement ou de l'emprise de voie, l'implantation sur limite séparative est autorisée dans les deux cas suivants :

- Soit lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement
- Soit pour l'édification de constructions dont la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3,2 mètres.

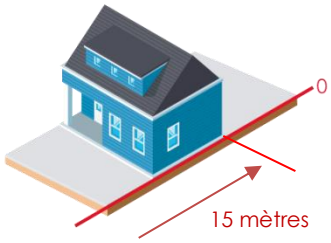
~~Les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort des constructions existantes et qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisées dans le prolongement de la construction existante.~~

~~Lorsqu'elles sont implantées en retrait de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées :~~

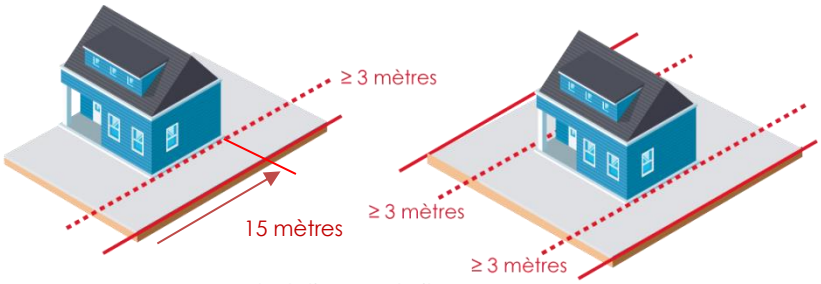
- ~~Sur les limites séparatives ;~~
- ~~En retrait des limites séparatives : la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de celles-ci doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur prise au faîtage et jamais inférieure à 3 mètres.~~

Cas particuliers :

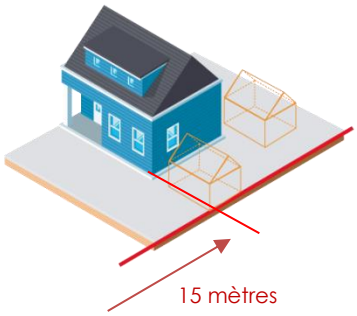
- Les annexes (garage, abris de jardin, carport, dépendance…) n'excédant pas 3,20 mètres de hauteur peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou en retrait ;
- Les règles d'implantation des constructions et extensions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas, en cas 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.



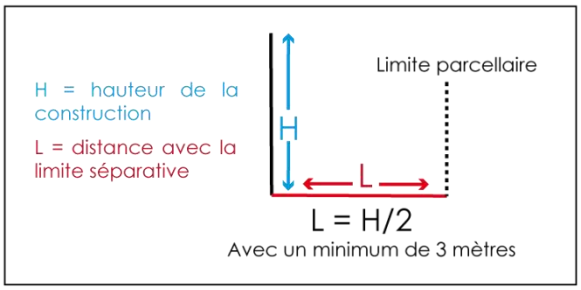
Implantation en limite séparative



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 6 mètres.

4. Emprise au sol

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

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 20 m².

5. Hauteur

La hauteur absolue est de 9 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 postes de transformation d'électricité MT/BT sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales.

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.

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... ;
- L'utilisation de couleurs vives, ainsi que la couleur blanche sur les façades. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

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 devront comporter au minimum deux pans d'une inclinaison de 35 à 50°.

Les toitures terrasses pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine.

1.3 Ouvertures – menuiseries

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

1.4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 mètre (sauf en limites séparatives de parcelle où la hauteur est limitée à 2 mètres). Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

Elles doivent être constituées soit :

- Par des haies vives simples ;
- Par des grilles, grillages accompagnés de haies vives et pouvant comporter un mur-bahut à condition que celui-ci ne dépasse pas 0.80 mètre de hauteur maximum. Ce dernier n'est réalisable qu'en façade ;
- D'un dispositif à claire voie, c'est-à dire comportant au moins 50% de vide pour les clôtures en front à rue (les portails ne sont pas soumis à cette disposition).
- D'un dispositif occultant préférentiellement végétalisé type bande de bruyère.

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 et extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction principale. Cependant, l'utilisation du bois, du verre ou du bardage est autorisée.

L'utilisation de matériaux d'aspect PVC et tôle sont interdits.

Toutefois, les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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

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 arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Les espaces libres de toute construction doivent être obligatoirement entretenus et plantés, à raison d'un arbre tous les 200 m² de terrain non occupé par des constructions ou alloué au stationnement. Dans le cas d'une impossibilité d'implanter un arbre, pour des raisons de recul avec les parcelles contigües, une dérogation pourra être délivrée.

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).

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.

En cas de changement d'usage et de changement de destination, il est exigé de créer 2 places de stationnement par logement crée et 1 place visiteur par tranche de 150 m² entamée de surface de plancher.

2. Constructions à destination de commerce et d'activités de services ou autres activités secondaires ou tertiaires autorisées par le présent règlement

Il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher.

3. Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristiques

Il est exigé la création minimum d'une place par chambre plus 1 place minimum par tranche de 50 m² entamée de surface autre que les chambres. Des parkings à vélo devront être prévus.

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, et doivent être soumis à l'avis des personnes compétentes.~~

1) Définition :

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

2) Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- Garantir l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

La largeur des accès ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;

La largeur des voies ne doit pas être inférieure à 4 mètres et devra être adaptée à l'importance de l'opération (habitat collectif, lotissement, voie ouverte à la circulation publique…).

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité des usagers de la voirie.

~~La chaussée d'aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3 mètres. Toute unité foncière ne peut avoir sur la voie publique plus d'un accès automobile.~~

~~Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes:~~

~~3. Voies de desserte~~

~~Leur création 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 3 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 et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

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 des 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 plus récent. **Il comprend un secteur UBa destiné aux hameaux.**

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
Exploitations agricoles ou forestières,	Exploitation forestière		X
	Exploitation agricole		X
Habitations	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et équipements de services	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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	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 (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. Les changements de destination à usage principale d'habitation sont autorisés dans la limite de 3 logements ;
3) Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sont autorisés à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

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

SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes s'appliquent à chaque terrain figurant sur un plan de division.

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.~~

1.1 Constructions principales, annexes et extensions

Tout ou partie des façades principales des constructions principales et extension ~~n'étant pas à destination de stationnement, hors équipements publics et/ou d'intérêt collectif~~ doivent observer un recul au moins égal à 5 mètres.

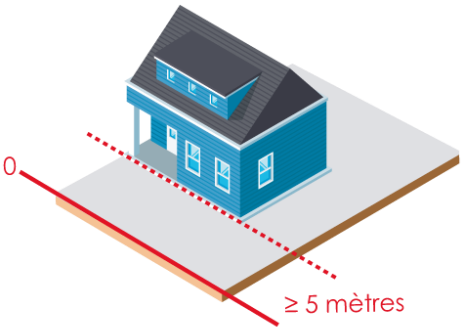
Les constructions en second rideaux sont possibles sous réserve de disposer sur la parcelle concernée :

- ~~D'au minimum 15 mètres linéaires en limite d'emprise publique ;~~
- D'un accès vers l'arrière de la parcelle d'au minimum 3 mètres de large.

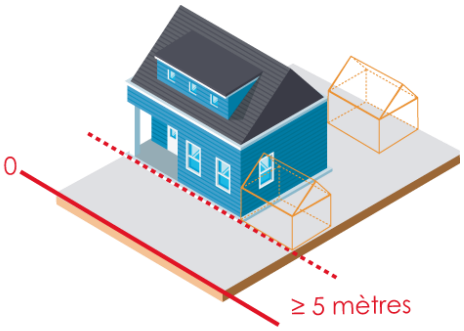
Les constructions en troisième rideau sont interdites.

Les façades des annexes et extensions à destination de stationnement doivent s'implanter à au moins 5 mètres des voies et emprises publiques.

Les autres annexes devront 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

1.2 Equipements publics

Les équipements publics pourront s'implanter :

- Soit en limite des voies publiques et privées ou des emprises publiques ;

- Soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

1.3 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 ;~~
- Dans le cas d'une parcelle à l'angle des deux voies, le recul devra s'observer ~~sur l'une des deux voiries le plus favorable au projet~~ uniquement par rapport à la voirie d'accès.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées :

- Sur les limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives : la distance horizontale de tout point d'une construction 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.

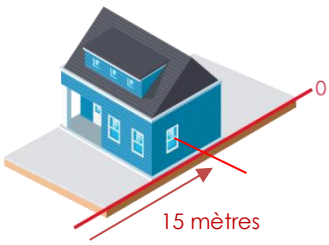
A l'intérieur d'une bande de 15 m à partir de l'alignement ou de l'emprise de voie, l'implantation sur limite séparative est autorisée.

A l'extérieur d'une bande de 15 mètres à partir de l'alignement ou de l'emprise de voie, l'implantation sur limite séparative est autorisée dans les deux cas suivants :

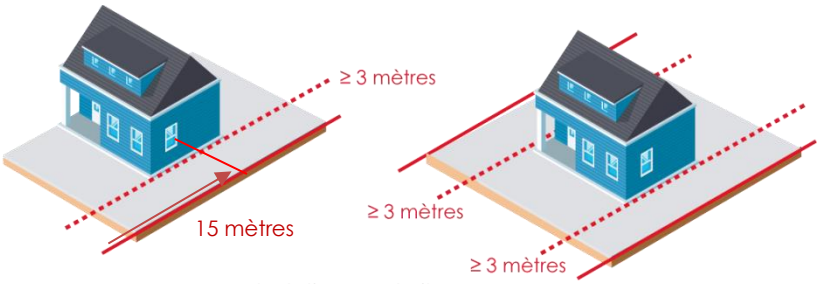
- Soit lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement
- Soit pour la construction des bâtiments dont la hauteur sur la limite séparative n'excède pas 3,2 mètres.

Cas particuliers :

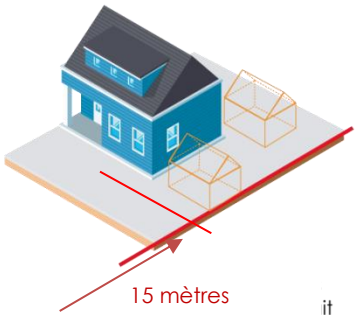
- Les annexes (garage, abris de jardin, carport, dépendance…) n'excédant pas 3,20 mètres de hauteur peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou en retrait ;
- Les règles d'implantation des constructions et extensions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas, en cas 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.



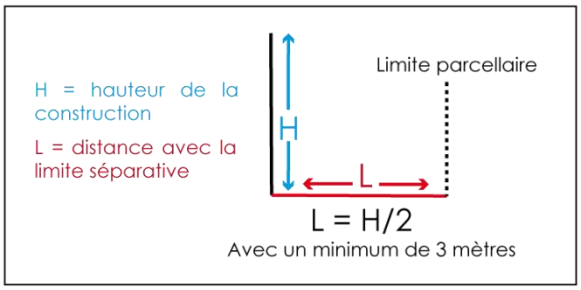
Implantation en limite séparative



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



it



- 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 6 mètres.

4. Emprise au sol

Sur le secteur UB, le coefficient d'emprise au sol est de 70 %.

En sous-secteur UBa, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 % de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 20 m².

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

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.

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... ;
- L'utilisation de couleurs vives, ainsi que la couleur blanche sur les façades. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

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 devront comporter au minimum deux pans d'une inclinaison de 35 à 50°.

Les toitures terrasses pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine.

1.3 Ouvertures – menuiseries

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

1.4 Clôtures

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 mètre (sauf en limites séparatives de parcelle où la hauteur est limitée à 2 mètres). Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

Elles doivent être constituées soit :

- Par des haies vives simples ;
- Par des grilles, grillages accompagnés de haies vives et pouvant comporter un mur-bahut à condition que celui-ci ne dépasse pas 0.80 mètre de hauteur maximum. Ce dernier n'est réalisable qu'en façade ;
- D'un dispositif à claire voie, c'est-à dire comportant au moins 50% de vide pour les clôtures en front à rue (les portails ne sont pas soumis à cette disposition).
- D'un dispositif occultant préférentiellement végétalisé type bande de bruyère.

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 et extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction principale. Cependant, l'utilisation du bois, du verre ou du bardage est autorisée.

L'utilisation de matériaux d'aspect PVC et tôle sont interdits.

Toutefois, les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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

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 arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Les espaces libres de toute construction doivent être obligatoirement entretenus et plantés, à raison d'un arbre tous les 200 m² de terrain non occupé par des constructions ou alloué au stationnement. Dans le cas d'une impossibilité d'implanter un arbre, pour des raisons de recul avec les parcelles contigües, une dérogation pourra être délivrée.

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).

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.

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).

En cas de changement d'usage et de changement de destination il est exigé de créer 2 places de stationnement par logement crée et 1 place visiteur par tranche de 150 m² entamée de surface de plancher.

2. Constructions à destination de commerce et d'activités de services ou autres activités secondaires ou tertiaires autorisées par le présent règlement

Il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher.

3. Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristiques

Il est exigé la création minimum d'une place par chambre plus 1 place minimum par tranche de 50 m² entamée de surface autre que les chambres. Des parkings à vélo devront être prévus.

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, et doivent être soumis à l'avis des personnes compétentes.~~

1) Définition :

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

2) Configuration :

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic…) ;
- Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés…) ;
- Garantir l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

La largeur des accès ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

c) Les caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie,

protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.

d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;

La largeur des voies ne doit pas être inférieure à 4 mètres et devra être adaptée à l'importance de l'opération (habitat collectif, lotissement, voie ouverte à la circulation publique…).

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sous réserve de ne pas compromettre la sécurité des usagers de la voirie.

~~La chaussée d'aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3 mètres. Toute unité foncière ne peut avoir sur la voie publique plus d'un accès automobile.~~

~~Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes:~~

~~3. Voies de desserte~~

~~Leur création 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 3 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 et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

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 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 Broye, Zone d'activités du Moulin et Zone d'activités de la Planque.

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
Exploitations agricoles ou forestières,	Exploitation forestière		X
	Exploitation agricole		X
Habitations	Logement	X (sous condition)	
	Hébergement	X (sous condition)	
Commerces et équipements de services	Artisanat et commerce de détail	X (sous condition)	
	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	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	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 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 ;

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 habitations sont uniquement autorisées si elles sont destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés, dans la limite de 150 m² de surface de plancher par unité foncière ;
2) Les travaux visant à l'amélioration du confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 200 m² de surface de plancher à condition qu'il n'en résulte pas l'augmentation du nombre de logements ;
3) L'extension et la transformation des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 200 m² de surface de plancher à condition qu'il n'en résulte pas l'augmentation du nombre de logements ;
4) Les annexes, garages et abris de jardin liés à une habitation existante et situées sur la même unité foncière que la construction d'habitation principale ;
5) Les établissements à usages 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 ;
6) Les constructions et extensions des industries, des entrepôts 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 nuisance pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, bruit, odeur, etc.) ;
7) 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 caravaning ;

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

Les règles suivantes s'appliquent à chaque terrain figurant sur un plan de division.

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

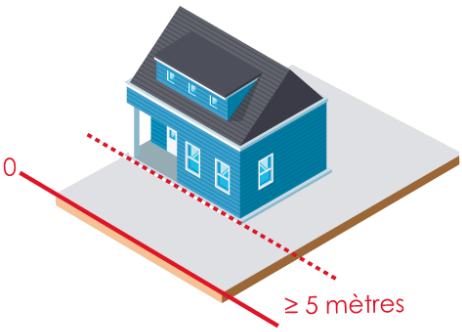
L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. ~~Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.~~

1.1 Constructions à destination d'activité ou de dépôt

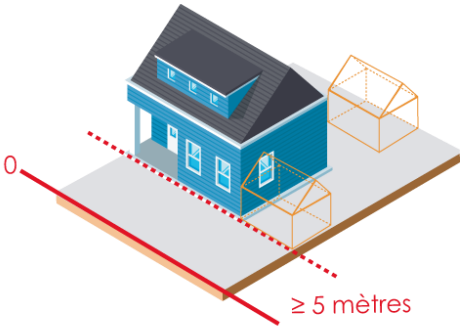
Tout ou partie des façades principales des constructions ou installations principales, à destination d'activité ou de dépôt, doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres à compter de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

1.2 Autres constructions (logements)

Un recul minimum de 5 mètres s'impose pour les autres constructions qui ne sont pas directement liées à l'activité de production principale (ex : logement de fonction)



Implantation en recul au moins égal à 5 mètres



Implantation des extensions annexes et garages

Schémas illustratifs – non réglementaire

1.3 Equipements publics

Les équipements publics pourront s'implanter :
- Soit en limite des voies publiques et privées ou des emprises publiques ;
- Soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

1.4 Cas particuliers :

- Dans l'ensemble des secteurs de la zone UE, 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 ;~~
- Lorsqu'une voie marque la limite entre la zone économique et la zone d'habitat, la profondeur de la marge de recul est portée à 15 mètres, comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées et de la limite d'emprise publique ;
- Dans le cas d'une parcelle à l'angle des deux voies, le recul devra s'observer ~~sur l'une des deux voiries le plus favorable au projet~~ uniquement par rapport à la voirie d'accès.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à ~~5~~ 4 mètres. Les dépôts à l'air libre doivent respecter cette disposition.

Toutes les constructions et installations respecteront une marge de recul de 10 mètres par rapport aux limites de zones urbaines et d'urbanisation à l'exception des bureaux pour lesquels le recul est ramené à ~~5~~ 4 mètres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas, en cas de réfection ou de reconstruction à l'identique 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.

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

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

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 9 mètres au faîtage pour les constructions principales d'habitation.

La hauteur des locaux accessoires/annexe des habitations est fixée à 3,20 mètres maximum hors tout.

Pour les autres constructions, la hauteur maximum est de 12 mètres hors tout.

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

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.

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... ;
- L'utilisation de couleurs vives, ainsi que la couleur blanche sur les façades. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

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 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.
Les clôtures devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur :

- Une hauteur maximale de 2 mètres ;
- Grilles et grillages rigides doublées ou non d'une haie vive composée d'essences locales ;
- Les couleurs vives sont interdites.

Les poteaux ciment et les clôtures en, plaques de béton sont interdits.

Les dépôts de toute nature devront être masqués par des murs ou des haies végétales.

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 et extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction principale. Cependant, l'utilisation du bois, du verre ou du bardage est autorisée.

L'utilisation de matériaux d'aspect PVC et tôle sont interdits.

Toutefois, les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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

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 arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement entretenues.

Les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

Les espaces plantés ou traités doivent couvrir au moins 10 % de la surface de l'unité foncière. Ces espaces doivent également être obligatoirement entretenus et plantés, à raison d'un arbre pour 5 places de stationnement.

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.

Il doit être aménagé, à l'intérieur des parcelles, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de services, ainsi que ceux du personnel et de la clientèle. Les aires de stationnement pourront être mutualisées.

Il doit être prévu un minimum de deux places de stationnement par logement.

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, et doivent être soumis à l'avis des personnes compétentes.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

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).

SECTION 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction, quel que soit son usage, 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 et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

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

Il est recommandé que les constructions, quel que soit leur usage, 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 AU

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 projeté, est édifié au-delà de la zone U et où le tissu bâti est moins dense. **Le secteur AU** concerne l'espace identifié permettant 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. Il comprend **un sous-secteur AUr** qui concerne le site de renouvellement urbain de l'ilot des roses. A noter que ce secteur, et le sous-secteur, font chacun 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
Exploitations agricoles ou forestières,	Exploitation forestière		X
	Exploitation agricole		X
Habitations	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et équipements de services	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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	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.

Dans le secteur tramé au plan de zonage par la servitude d'attente de projet d'aménagement découlant de l'application due l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, toute construction d'une superficie supérieure à 10 m² 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

L'aménagement devra être réalisé d'un seul tenant. Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

1) Les établissements à usages d'activités économique (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 ;
4) Les groupes de garages individuels de plus de deux unités sont autorisés à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

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

SECTION 1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les règles suivantes s'appliquent à chaque terrain figurant sur un plan de division.

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.~~

1.1 Constructions principales, extensions et annexes

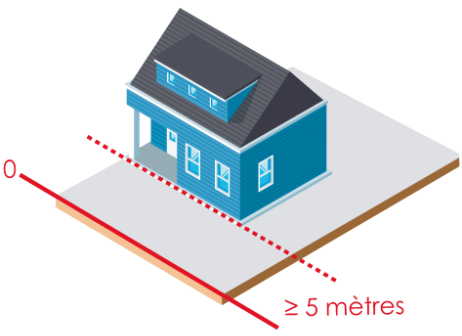
Tout ou partie des façades principales des constructions principales doit être implantée en retrait de 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques et privées ou de la limite d'emprise des voies privées.

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

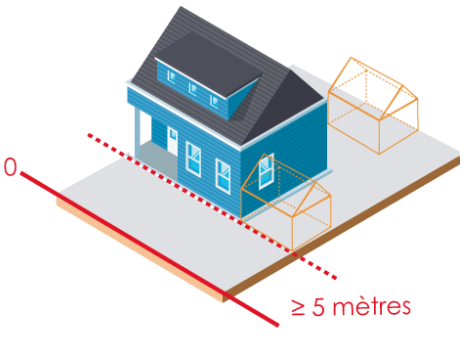
- ~~D'au minimum 15 mètres linéaires en limite d'emprise publique ;~~
- D'un accès vers l'arrière de la parcelle d'au minimum 3 mètres de large.

Les constructions en troisième rideau sont interdites.

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



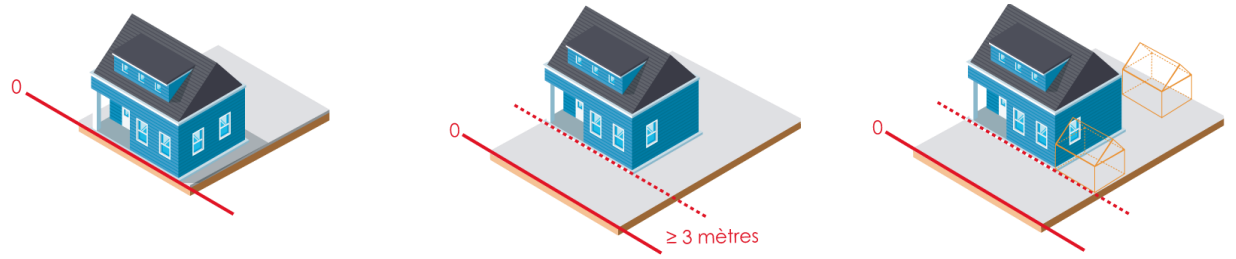
Implantation des extensions annexes et garages

Schémas illustratifs – non réglementaire

En sous-secteur 1AUr, tout ou partie des façades principales des constructions principales et extension n'étant pas à destination de stationnement, hors équipements publics et/ou d'intérêt collectif, doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies publiques et privées ou des emprises publiques ;
- Soit observer un recul au moins égal à 3 mètres.

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 à l'alignement de la voie

Implantation en recul au moins égal à 3 mètres

Implantation des extensions annexes et garages

Schémas illustratifs – non réglementaire

1.2 Equipements publics

Les équipements publics pourront s'implanter :

- Soit en limite des voies publiques et privées ou des emprises publiques ;
- Soit avec un retrait d'au moins 1 mètre.

1.3 Cas particuliers

- Dans l'ensemble des secteurs de la zone 1 AU, 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 ;~~
- Dans le cas d'une parcelle à l'angle des deux voies, le recul devra s'observer ~~sur l'une des deux voiries le plus favorable au projet~~ uniquement par rapport à la voie d'accès.

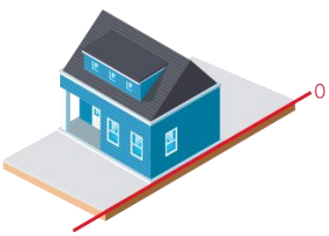
2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées :

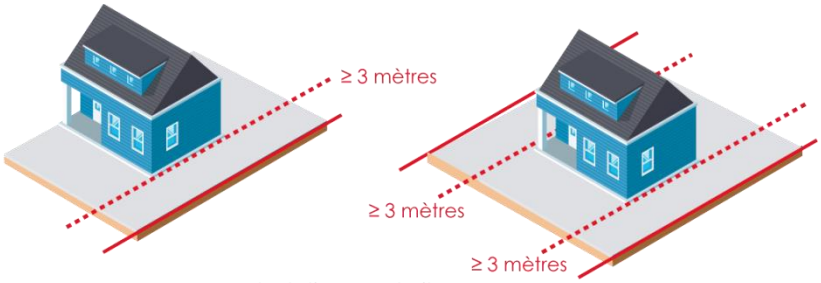
- Sur les limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives : la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de celles-ci doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur prise au faîtage et jamais inférieure à 3 mètres.

Cas particuliers :

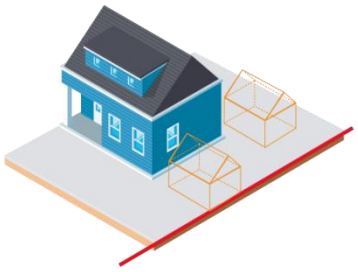
- Les annexes (garage, abris de jardin, carport, dépendance…) n'excédant pas 3,20 mètres de hauteur peuvent être implantées à l'alignement des limites séparatives ou en retrait ;
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de réfection, 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.



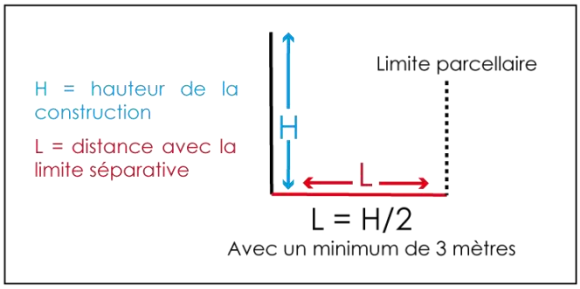
Implantation en limite séparative



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 6 mètres.

4. Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est de 70 % en zone AU et de 80 % en zone AUr.

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 20 m².

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

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.

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... ;
- L'utilisation de couleurs vives, ainsi que la couleur blanche sur les façades. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

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 devront comporter au minimum deux pans d'une inclinaison de 35 à 50°.

Les toitures terrasses pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine.

1.3 Ouvertures – menuiseries

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

1.4 Clôtures pour les terrains destinés à l'habitat

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 mètre (sauf en limites séparatives de parcelle où la hauteur est limitée à 2 mètres). Une hauteur supérieure peut être autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

Elles doivent être constituées soit :

- Par des haies vives simples ;
- Par des grilles, grillages accompagnés de haies vives et pouvant comporter un mur-bahut à condition que celui-ci ne dépasse pas 0.80 mètre de hauteur maximum. Ce dernier n'est réalisable qu'en façade ;
- D'un dispositif occultant préférentiellement végétalisé type bande de bruyère.

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 et extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction principale. Cependant, l'utilisation du bois, du verre ou du bardage est autorisée.

L'utilisation de matériaux d'aspect PVC et tôle sont interdits.

Toutefois, les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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

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 arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Les espaces libres de toute construction doivent être obligatoirement entretenus et plantés, à raison d'un arbre tous les 200 m² de terrain non occupé par des constructions ou alloué au stationnement. Dans le cas d'une impossibilité d'implanter un arbre, pour des raisons de recul avec les parcelles contigües, une dérogation pourra être délivrée.

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).

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. Une place de stationnement supplémentaire devra être réalisée sur les espaces communs 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).

Au sein du sous-secteur 1AUr, une place de stationnement devra être réalisée par logement.

En cas de changement d'usage et de changement de destination il est exigé de créer 2 places de stationnement par logement crée et 1 place visiteur par tranche de 150 m² entamée de surface de plancher.

2. Constructions à destination de commerce et d'activités de services ou autres activités secondaires ou tertiaires autorisées par le présent règlement

Il est exigé la création minimum d'une place de stationnement par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher.

3. Constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristiques

Il est exigé la création minimum d'une place par chambre plus 1 place minimum par tranche de 50 m² entamée de surface autre que les chambres. Des parkings à vélo devront être prévus.

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, et doivent être soumis à l'avis des personnes compétentes.

2. Voirie

La chaussée d'aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3 mètres. Toute unité foncière ne peut avoir sur la voie publique plus d'un accès automobile.

Les conditions techniques applicables aux accès et *voies* de desserte sont les suivantes:

3. Voies de desserte

Leur création 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 3 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 et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

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 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

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.

L'urbanisation de la zone **2AUE** est soumise à **une procédure de modification du PLU préalable.**

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.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité, et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure d'évolution du PLU précisant notamment l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone.

Caractère de la zone :

La zone 2 AUE est une zone à urbaniser à vocation économique mixte, non équipée, destinée à la seconde tranche du secteur de développement économique du Pévèle Parc.
Dès lors qu'aucune procédure de modification du PLU ne sera approuvé, la zone 2AUE demeure inconstructible, sauf exceptions limitativement énumérées par le présent règlement.

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
Exploitations agricoles ou forestières,	Exploitation forestière		X
	Exploitation agricole		X
Habitations	Logement		X
	Hébergement		X
Commerces et équipements de services	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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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)	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	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) Sont interdites, l'ensemble des destinations et sous destinations à l'exception de celle autorisée à la section 3.

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 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 caravaning.

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

Non réglementée.

2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

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

Non réglementée.

4. Emprise au sol

Non réglementée.

5. Hauteur

Non réglementée.

SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Aspect extérieur des constructions principales

Non réglementée.

2. Aspect extérieur des extensions et annexes

Non réglementée.

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

Non réglementée.

SECTION 4 : STATIONNEMENT

Non réglementée.

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, et doivent être soumis à l'avis des personnes compétentes.

2. Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

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).

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 et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

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 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 règlementaires nécessaires à la mise en œuvre des projets d'intérêt général.

Caractère de la zone

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

Elle inclut les secteurs suivant :

- **A-S2 :** zone protégée en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et concernée par un périmètre de protection de captage rapproché utilisé en alimentation en eau potable ;
- **APr :** Secteur agricole concerné par un périmètre de protection de captage rapproché ;
- **Ae :** Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limité (STECAL) liés à la présence d'activités économiques existantes ;
- **At :** Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limité (STECAL) liés à la présence d'activités économiques à vocation d'activités touristiques.

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
Exploitations agricoles ou forestières,	Exploitation forestière	x	
	Exploitation agricole	x	
Habitations	Logement	X (sous condition)	
	Hébergement		X
Commerces et équipements de services	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 (sous condition)	
	Hébergement hôtelier et touristique	X (sous condition)	
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt	X (sous condition)	
	Bureau	X (sous condition)	
	Centre de congrès et d'exposition		X

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

1. Sont interdits en zone A

1) Les nouvelles habitations (hormis celles autorisées sous conditions) ;
2) Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et les commerces 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.

En sus, dans le secteur Apr, les constructions admises devront respecter les prescriptions de la servitude de protection du captage d'eau potable et les dispositions afférentes aux périmètres rapprochés et immédiat.

2. Sont interdits en secteur Ae

1) les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination :

- ~~Les constructions à vocation d~~ l'habitation (hormis celles autorisées ci-dessous) ;
- ~~Les constructions à vocation~~ le commerces et équipements de services (hormis celles autorisées ci-dessous)
- ~~Les constructions à~~ les vocations des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires (hormis celles autorisées ci-dessous).

2) 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.

3. Sont interdits en secteur At

1) les constructions nouvelles et changements de destination ayant comme destination tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone défini ci-dessus ;
2) 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. <u>Sont interdits en secteur A-S2 :</u>

1) Toute destination est interdite en dehors des équipements publics en lien direct avec le captage ;
2) Les forages et l'implantation de canalisation d'hydrocarbures, liquides ou autre produits liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux.

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

1. Sont autorisées sous conditions particulières en zone A

1) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L. 311-1 du Code Rural ;
2) Les constructions de logements nécessaires à l'activité agricole ;
3) 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, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
4) Les dispositifs de mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions ;
5) L'extension, la réfection et l'amélioration des constructions à vocation d'habitation existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher initial à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200 m² ;
6) La construction d'une annexe d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3.20 mètres au point le plus élevé des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
7) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2. Sont autorisées sous conditions particulières en secteur Ae sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions

1) Les constructions et installations à vocation de commerces et équipements de services, ~~strictement liées aux activités présentes à la date d'approbation du PLU~~ ;
2) Les constructions et installations des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ~~strictement liées aux activités présentes à la date d'approbation du PLU~~ ;
3) L'extension, la réfection et l'amélioration des constructions à vocation d'habitation existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher initial à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200 m² ;
4) La construction d'une annexe d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3.20 mètres au point le plus élevé des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

3. Sont autorisées sous conditions particulières en secteur At sous réserve de répondre aux règles de volumétrie et d'implantation des constructions

1) L'extension, la réfection et l'amélioration des constructions existantes, dans la limite de 30 % de la surface de plancher initial à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 200 m² ;
2) La construction d'une annexe d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3.20 mètres au point le plus élevé des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
3) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, les équipements sportifs et la restauration.
4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité en place.

Bâtiments pouvant changer de destination :

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole et Naturelle sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11-2ème du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

- Habitation ~~avec un maximum de 2 logements par bâtiments~~ dans la limite de ~~4~~ 3 logements par unité foncière ;
- ~~Hébergement hôtelier,~~ gites et chambres d'hôtes, (sauf camping) ;
- Vente directe de produits en adéquation avec l'activité agricole.
- Artisanat ne relevant pas d'installations classées au titre de la protection de l'environnement.

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 :

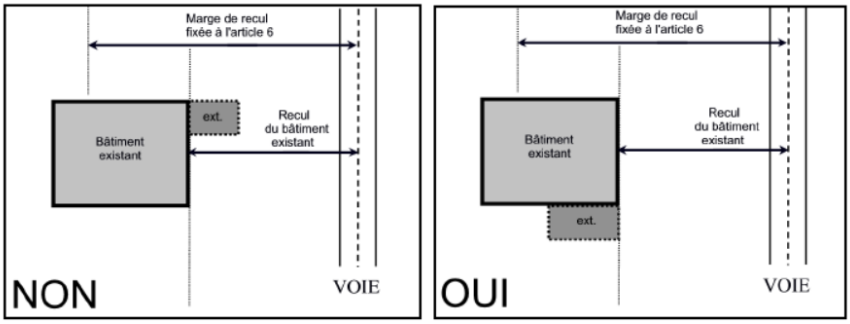
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes de 1ère catégorie;
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes de 2ème catégorie;
- 75 mètres par rapport à l'axe des routes à grande circulation;

Pour les autres voies (communales et chemins ruraux) les distances suivantes devront être respectées :

- Recul minimum de 10 mètres par rapport à la voie ou à l'emprise publique, si un accès est créé depuis la voie pour assurer sa desserte ;
- 6 mètres par rapport à la limite séparative de la voie dans les autres cas.

En secteur Ae, les nouvelles constructions et extensions doivent s'implanter avec un retrait d'au moins 25 mètres (Cf. RD de 1ère catégorie) par rapport aux voies et emprise publique ou observer un recul similaire aux constructions existantes.

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 nouvelles exploitations agricoles et forestières sont interdites à moins de 100 mètres des zones urbaines.

Les extensions des habitations doivent être réalisées dans la continuité du volume existant et respecter le même recul, ou s'implanter à 3 mètres minimum des limites séparatives.

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

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

3. Emprise au sol

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

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 20 m².

Les possibilités d'extensions et annexes des bâtiments d'habitation sont fixées au thème 1, section 3.

En secteur Ae, l'emprise au sol est fixée à 30 % maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

4. Hauteur

La hauteur absolue maximum des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres. 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.

En secteur Ae, la hauteur absolue ne peut excéder 8 mètres. Sur ce secteur, la hauteur des constructions doit s'intégrer au site et ne pas porter atteinte au paysage.

De plus, la hauteur des extensions ou des annexes ne peut être supérieure à la construction principale.

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

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.

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... ;
- L'utilisation de couleurs vives, ainsi que la couleur blanche sur les façades. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

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

Pour les bâtiments à destination d'habitation, les toitures des constructions principales devront comporter au minimum deux pans d'une inclinaison de 35 à 50°.

Les toitures terrasses pourront être admises pour chacun des modules composant une construction d'architecture contemporaine.

Pour les bâtiments agricoles, les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. La toiture du corps principal des constructions sera en terrasse, mono-pente ou à deux versants.

1.3 Ouvertures – menuiseries

Non règlementé.

1.4 Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Les clôtures et plantations (haies, arbustes, arbres de haute tige) ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement, dans les virages et aux carrefours.

Le recul de ces clôtures devra respecter un recul suffisant depuis la limite d'emprise publique, permettant la circulation des engins agricoles.

Les clôtures doivent être constituées de haies végétales, de forme libre, composées d'arbres et d'arbustes en mélange.

Des essences locales doivent être choisies (liste indicative des espèces végétales 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 et extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction principale. Cependant, l'utilisation du bois, du verre ou du bardage est autorisée.

L'utilisation de matériaux d'aspect PVC et tôle sont interdits.

Toutefois, les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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 arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Les abords des constructions doivent être plantés d'arbres et d'arbustes en mélange.

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

SECTION 4 : STATIONNEMENT

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

En cas de changement d'usage et de changement de destination il est exigé de créer 2 places de stationnement par logement crée et 1 place visiteur par tranche de 150 m² entamée de surface de plancher.

THEME°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, et doivent être soumis à l'avis des personnes compétentes.

2. Voirie

La chaussée d'aucune voie privée ne doit avoir une largeur inférieure à 3 mètres. Toute unité foncière ne peut avoir sur la voie publique plus d'un accès automobile.

Les conditions techniques applicables aux accès et *voies* de desserte sont les suivantes:

3. Voies de desserte

Leur création 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 3 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 et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

L'établissement doit démontrer que la quantité et la qualité des eaux usées industrielles et domestiques sont compatibles avec les installations de la collectivité pour assurer la protection du milieu naturel en permanence.

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, au Nord-Est du territoire communal, la vallée de Marque et les marais d'Ennevelin.

Cette zone inclut un **secteur Ns** 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
Exploitations agricoles ou forestières,	Exploitation forestière	X (sous condition)	
	Exploitation agricole		X
Habitations	Logement	X (sous condition)	
	Hébergement		X
Commerces et équipements de services	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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	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)	
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	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 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. Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après sur la zone N à l'exception du secteur Ns :

1) Les exploitations forestières à condition de ne pas porter pas 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 m² ;
3) La construction d'une annexe isolée d'habitation d'une superficie maximale de 20 m², 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 sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2. En secteur Ns, 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) Les mares et les étangs si ces derniers entrent dans un contexte de valorisation de la biodiversité ;
3) 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

L'emprise au sol des abris pour animaux ne doit pas excéder une superficie de 30 m² en zone N et 20 m² en secteur Ns.

En sus, les aménagements ou installations légères autorisés en zone Ns ne pourront excéder une emprise au sol de 20 m².

L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à 20 m².

4. Hauteur

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres.

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 Ns, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 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 postes de transformation d'électricité MT/BT sont soumis aux mêmes règles que les constructions principales.

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.

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... ;
- L'utilisation de couleurs vives, ainsi que la couleur blanche sur les façades. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

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 en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).
Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.
Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

1.3 Ouvertures – menuiseries

Non règlementé.

1.4 Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires.

Les clôtures et plantations (haies, arbustes, arbres de haute tige) ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement, dans les virages et aux carrefours.

Le recul de ces clôtures devra respecter un recul suffisant depuis la limite d'emprise publique, permettant la circulation des engins agricoles.

Les clôtures doivent être constituées de haies végétales, de forme libre, composées d'arbres et d'arbustes en mélange.

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

Les pâtures accueillant des animaux pourront être closes par une haie végétale d'essences locales, pouvant être doublée par un dispositif de protection adapté. Les plantations devront être implantées à au moins 2,50 mètres du domaine public le long des routes départementales et de l'emprise du domaine public.

Les plantations ainsi créées ne devront pas empiéter sur le domaine public.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.

2. Aspect extérieur des extensions et annexes

Les annexes et extensions devront être réalisées en harmonie avec la construction principale. Cependant, l'utilisation du bois, du verre ou du bardage est autorisée.

L'utilisation de matériaux d'aspect PVC et tôle sont interdits.

Toutefois, les murs et toitures des bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

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

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Un minimum de 25 % de la surface du terrain sera traité en espaces verts. Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative des espèces végétales en annexe).

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 règlementé.

SECTION 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Non règlementé.

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

PARTIE 4 : 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**

Elément 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 aboutit 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 un une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant a 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 édifiée en bordure du domaine public. Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le P.L.U. prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

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

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

- **Voie 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 5 : LISTE INDICATIVE DES ESPECES VEGETALES

Les espèces d'arbres recommandées en isolé, groupes	Les haies arbustives de type naturel en mélange	Les haies arbustives recommandées pour réaliser des	Les plantes grimpantes conseillées

d'arbres ou en haies hautes associés à des arbustes naturels		associations fleuries et de feuillages décoratifs en mélange	
Alisier blanc	Aubépine épineuse	Abelia	Actinidia

Alisier torminal	Aubépine monogyne	Boule de Neige	Aristoloche
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	