

Plan Local d'Urbanisme

Commune d'Hulluch

Règlement

Arrêt de projet	01/04/2025
Approbation	

Sommaire

Sommaire.....	2
PARTIE I - DISPOSITIONS GENERALES	8
I. Préambule	8
II. Champ d'application territorial du règlement.....	8
III. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	8
IV. Division du territoire en zones.....	10
V. Adaptations mineures	11
VI. Modalités d'application du règlement	11
VII. SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	12
VIII. SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	12
IX. SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	12
X. Rappel des servitudes ou obligations applicables à toutes les zones	13
PARTIE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	16
I. Section 1- Affectation des sols et destinations des constructions	18
Article U1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites.....	19
Article U2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	20
Article U3 : Mixité fonctionnelle et sociale	21
II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	22
Article U4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.....	22
Article U5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	23
Article U6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	25
Article U7 : Emprise au sol	25
Article U8 : Hauteur maximale des constructions	25
Article U9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.....	26
Article U10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	29
Article U11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.....	30

Article U12 : Stationnement	30
III. Section 3 - dispositions relatives aux équipements et réseaux.....	32
Article U13 : Desserte par les voies publiques ou privées	32
Article U14 : Desserte par les réseaux	33
Article U15 : Obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	35
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	36
I. Section 1- Affectation des sols et destinations des constructions	37
Article UE1 : Le usages, affectations de sols et constructions interdites	38
Article UE2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	38
Article UE3 : Mixité fonctionnelle et sociale	38
II. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	38
Article UE4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	38
Article UE5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	39
Article UE6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	40
Article UE7 : Emprise au sol	41
Article UE8 : Hauteur maximale des constructions	41
Article UE9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	41
Article UE10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	44
Article UE11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	44
Article UE12 : Stationnement	45
III. Section 3- dispositions relatives aux équipements et réseaux	45
Article UE13 : Desserte par les voies publiques ou privées	45
Article UE14 : Desserte par les réseaux.....	47
Article UE15 : obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques	48
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	49
I. Section 1- Affectation des sols et destinations des constructions	50
Article UH1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites.....	51
Article UH2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	51
Article UH3 : Mixité fonctionnelle et sociale	53
II. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères .	53

Article UH4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	53
Article UH5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	54
Article UH6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	54
Article UH7 : Emprise au sol	55
Article UH8 : Hauteur maximale des constructions.....	55
UH9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	55
Article UH10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale ..	56
Article UH11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	57
Article UH12 : Stationnement	57
III. Section 3-dispositions relatives aux équipements et réseaux	58
Article UH13 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	58
Article UH14 : Desserte par les réseaux	59
Article UH15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	61
PARTIE II – DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	62
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	63
I. Section 1- Affectation des sols et destinations des constructions.....	64
Article 1AU1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites	65
Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	65
Article 1AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale	66
II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	67
Article 1AU4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	67
Article 1AU5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	68
Article 1AU6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	69
Article 1AU7 : Emprise au sol.....	69
Article 1AU8 : Hauteur maximale des constructions	69
Article 1AU9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.....	70
Article 1AU10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale.	73
Article 1AU11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	74
Article 1AU12 : Stationnement	74
III. Section 3-dispositions relatives aux équipements et réseaux	75

Article 1AU13 : Desserte par les voies publiques ou privées	75
Article 1AU14 : Desserte par les réseaux.....	77
Article 1AU15 : Obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques	78
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUR.....	79
I. Section 1- Affectation des sols et destinations des constructions	80
Article 1AUR1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites	81
Article 1AUR2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	81
Article 1AUR3 : Mixité fonctionnelle et sociale	82
II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	82
Article 1AUR4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	82
Article 1AUR5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	84
Article 1AUR6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	86
Article 1AUR7 : Emprise au sol.....	86
Article 1AU8 : Hauteur maximale des constructions	86
Article 1AU9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.....	87
Article 1AUR10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale	90
Article 1AUR11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	91
Article 1AUR12 : Stationnement	91
III. Section 3 - Dispositions relatives aux équipements et réseaux	93
Article 1AUR13 : Desserte par les voies publiques ou privées	93
Article 1AUR14 : Desserte par les réseaux.....	94
Article 1AUR15 : Obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques	96
PARTIE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	97
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	98
I. Section 1- Affectation des sols et destinations des constructions	99
Article A1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites	100
Article A2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	100
Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale	103
II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	103
Article A4 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	103

Article A5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	105
Article A6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	106
Article A7 : Emprise au sol.....	106
Article A8 : Hauteur maximale des constructions	107
Article A9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	108
Article A10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale ...	110
Article A11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	111
Article A12 : Stationnement	112
III. Section 3 - Dispositions relatives aux équipements et réseaux	112
Article A13 : Desserte par les voies publiques ou privées	112
Article A14 : Desserte par les réseaux.....	113
Article A15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	115
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	116
I. Section 1 - Affectation des sols et destinations des constructions	117
Article N1 : les usages, affectations de sols et constructions interdites	118
Article N2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	118
Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale	120
II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	120
Article N4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	120
Article N5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	121
Article N6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	122
Article N7 : Emprise au sol	122
Article N8 : Hauteur maximale des constructions.....	122
Article N9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	123
Article N10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale.....	125
Article N11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	126
Article N12 : Stationnement	126
III. Section 3-dispositions relatives aux équipements et réseaux	127
Article N13 : Desserte par les voies publiques ou privées	127
Article N14 : Desserte par les réseaux.....	128

Article N15 : Obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques	130
PARTIE IV - LEXIQUE	131
I. Destinations et sous-destinations	131
II. Définitions et schémas explicatifs	134
PARTIE V - FICHES TECHNIQUES.....	143
Destinations et sous-destinations	144
Clôtures	151
Revêtements perméables et matériaux drainants.....	152
Liste des essences locales	153

PARTIE I - DISPOSITIONS GENERALES

I. Préambule

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.151-8 à L.151-42 et aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement et ses documents graphiques constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements et exhaussements des sols.

Le règlement est accompagné d'un rapport de présentation, d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, de documents graphiques et notamment du plan de zonage ainsi que des annexes prévues aux articles R.151-51 à R.151-53 du Code de l'Urbanisme.

II. Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble de la commune d'Hulluch.

III. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

■ **Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :**

Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

-à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;

-à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;

-à entraîner des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;

-à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

■ **Prévalent sur les dispositions du PLU :**

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

5°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

6°/Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments

historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. »

■ **Se conjuguent avec les dispositions du PLU :**

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001...

IV. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.
- **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques font également apparaître :

- ***Les emplacements réservés*** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux continuités écologiques.
- ***Les risques*** recensés sur le territoire,
- ***Les chemins, les éléments de patrimoine urbain et naturel à préserver,***

- **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination,**
- **Les exploitations agricoles....**

V. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par exemple, ont pu être jugées régulières les adaptations suivantes : la desserte d'une parcelle par un chemin d'une largeur inférieure de 18 cm aux 6 mètres exigés (CE, 26 avril 1989, N° 72417) ; Un décalage de 20 cm de la ligne de construction autorisée (CE 21 juill. 1989, n° 66091) ; Un dépassement de 85 cm de la hauteur maximale autorisée sur une des façades de la construction (CE 15 nov. 2000, n° 194649).

VI. Modalités d'application du règlement

1. *Dérogations*

Les seules dérogations autorisées sont celles expressément prévues par la loi. Conformément aux articles L.152-4, L.152-5 et L.152-6 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut notamment, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraintes à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraintes à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes, d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ou de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

2. *Structuration du règlement*

Le présent règlement comporte :

- Un règlement pour chaque zone,
- Une aide à la lecture du règlement et un lexique.

Chaque règlement de zone est structuré selon les grandes sections et articles suivants en référence au contenu du règlement précisé aux articles R.151-37 et suivants du Code de l'Urbanisme :

VII. SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 : les usages, affectations de sols et constructions interdites

Article 2 : les types d'activités et les constructions admises sous conditions

Article 3 : les dispositions visant à assurer les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

VIII. SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Volumétrie et implantation des constructions

Article 4 : implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 5 : implantation par rapport aux limites séparatives

Article 6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 7 : emprise au sol des constructions

Article 8 : hauteur maximale des constructions

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 9 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 10 : obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 11 : obligations imposées aux espaces non bâtis et abords des constructions

Stationnement

Article 12 : obligations de réalisation d'aires de stationnement

IX. SECTION 3 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 13 : desserte par les voies publiques ou privées

Article 14 : desserte par les réseaux

X. Rappel des servitudes ou obligations applicables à toutes les zones

La commune est concernée par :

- Des risques d'inondations par remontées de nappe,
 - Le risque de mouvement de terrain,
 - Le risque de sismicité 2 (aléa faible),
 - Le risque de nuisances sonores,
 - Le risque de transport de matières dangereuses,
 - La présence de sites CASIAS (potentiellement pollués)
 - Des zones à dominante humide du SDAGE Artois-Picardie
 - Des périmètres de captage d'eau potable ...
- Certaines zones sont concernées par la présence de **captages d'eau potable** pour lesquels des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée sont identifiés. Tout pétitionnaire prendra connaissance des Déclarations d'Utilité Publique annexées au PLU concernant ces captages lesquelles fixent des dispositions prévalent à celui du règlement du PLU dès lors qu'elles sont plus contraignantes.
- **Les éléments ou parties d'éléments bâtis ou naturels protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23** du Code de l'urbanisme et repérés au plan patrimoine architectural urbain et paysager ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation. Ils sont soumis à un régime de déclaration préalable en cas de travaux et à l'exigence d'un permis de démolir préalablement à leur destruction.
- **Permis de démolir** : Conformément aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction dans une Commune ou une partie de Commune où le Conseil Municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. Le permis de démolir est exigible dans tous les cas, lorsque les travaux envisagés se situent :
- Sur un site situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable,
 - Dans les abords des monuments historiques, ou inscrits au titre des monuments historiques,
 - Dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière,
 - Dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement, ou identifié comme devant être protégé en étant situé à l'intérieur d'un périmètre délimité par le PLU.
- **Certains bâtiments agricoles sont soumis à des conditions de distance** pour leur implantation par rapport aux habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Les distances à respecter sont celles définies par les **Règlements Sanitaires Départementaux (RSD)** ou par la **règlementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**. Le principe de réciprocité énoncé à l'article L.111-3 du Code Rural impose le respect des mêmes distances pour les tiers vis-à-vis des constructions agricoles et prévoit des cas d'exception.

- Conformément à la loi n°95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier codifiée aux articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites, sauf dérogations prévues, en dehors des espaces urbanisés des communes, dans une bande de 100 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 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. L'article L.111-7 rappelle que cette interdiction ne s'applique pas 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 et enfin à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- **Obligation d'isolation phonique le long des axes terrestres classés bruyants :** Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre des infrastructures terrestres de catégorie 1, ainsi que dans une bande de 250 mètres de part et d'autre des infrastructures terrestres de catégorie 2 et dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des infrastructures terrestres de catégorie 3 telles qu'indiquées dans les annexes du PLU, **les constructions sont soumises à des normes d'isolation acoustiques** conformément à l'article R.111-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, aux articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, aux décrets d'application n°95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 et aux arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

- **Le territoire est concerné par des canalisations de gaz.** En ce sens, il est obligatoire d'informer GRT gaz de toute demande de permis de construire, de certificats d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans une zone concernée par l'un de ces ouvrages.

- Le territoire est également concerné par des Zones humides recensées par le SAGE Marque-Deûle. Son règlement en vigueur devra donc être respecté.

PARTIE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

■ Caractère de la zone

Il s'agit de la zone urbanisée du territoire. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.

La zone U est scindée en plusieurs secteurs :

- **Ua**, qui correspond au centre ancien de la commune,
- **Ub**, qui correspond aux extensions plus récentes du tissu urbain,
- **Um**, qui correspond aux typologies urbaines des cités minières,

■ Prise en compte des risques sur la zone

Des **zones inondées constatées** sont répertoriées, et identifiées sur le plan de zonage.

Le territoire peut être concerné par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux** (aléa nul à faible). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).

Concernant la **sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est moyen à fort sur le territoire et plus particulièrement, le long du flot de Wingles. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est également concerné par le **risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Un **risque sismique (zone 2)**. Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

La zone est concernée par la **présence de zones à dominante humide et zones humides**. Toute demande d'autorisation devra être conforme à la réglementation en vigueur. Les futurs projets seront soumis à la Loi sur l'Eau, en cas de caractérisation de zones humides, selon les seuils.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des **éléments de patrimoine urbain protégés** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des **éléments de patrimoine naturel** au titre de l'article L.151-23 du même Code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone comprend :

- **Des chemins à préserver** au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme,
- **Des linéaires végétalisés** au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Section 1- Affectation des sols et destinations des constructions

Destination	Sous-destination	Ua	Ub	Um
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Non autorisé
	Exploitation forestière	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Hébergement	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Restauration	Autorisé	Autorisé	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Cinéma	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Autres hébergements touristiques	Non autorisé	Non autorisé	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Salle d'art et de spectacles	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Lieux de culte	Autorisé	Autorisé	Autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Autres activités des	Industrie	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Non autorisé

secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Entrepôt	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Non autorisé
	Bureau	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Non Autorisé	Non Autorisé	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé sous conditions	Autorisé sous conditions	Non autorisé

Article U1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Sont interdits :

- L'ouverture de toute carrière,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation autorisés,
- Les dépôts de toute nature

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les éléments de patrimoine végétal protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des linéaires végétalisés. L'abattage ou l'arrachage d'éléments de patrimoine végétal à protéger est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu ou arraché doit être compensé : 2 arbres replantés pour un arbre abattu et 2 mètres de haies replantés pour 1 mètre arraché. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :	A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, sont autorisés tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine urbain à protéger. Il est interdit de procéder à la démolition d'un édifice protégé, à l'exception de raisons de sécurité.

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques</i>	
Dans les zones inondées constatées et les zones à dominante humide identifiées au plan de zonage :	Les caves et les sous-sols sont interdits. Les constructions admises doivent obligatoirement être réhaussées d'au minimum 0,20 mètre par rapport au niveau de la route.

Article U2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans les secteurs Ua et Ub :

- La création, la transformation et l'extension de bâtiments ou installations agricoles dans la mesure où, ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant, et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites).
- Le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que les cinémas sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage d'une aggravation des nuisances.
- Les constructions et installations à usage industriel, liées à une activité déjà existante, comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les constructions à usage d'entrepôt liées à une activité déjà existante.
- Les constructions de bureaux sont admises dans la mesure où (cumulatifs) :
 - Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant,
 - Elles sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage,
 - Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.
- Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.
- Les antennes relais sont autorisées sous réserve d'être intégrées dans le paysage.

- Les éoliennes domestiques et antenne cibistes sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, ...).

Dans le secteur Um :

- Les constructions et installations ainsi que les aménagements ou extensions à destination d'activités artisanales et commerciale, hôtelières et touristiques, de bureaux ou de cinéma sont admis dans la mesure où (cumulatifs) :
 - Elles satisfont à la législation en vigueur les concernant,
 - Elles sont compatibles avec le caractère de la zone, n'apportant pas de gênes ou nuisances notoires pour le voisinage,
 - Elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme :	- Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger. - La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble. - Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
Pour les éléments de patrimoine végétal protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :	L'abattage ou l'arrachage d'éléments de patrimoine végétal à protéger est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu ou arraché doit être compensé : 2 arbres replantés pour un arbre abattu et 2 mètres de haies replantés pour 1 mètre arraché. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Article U3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

Article U4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. *Dispositions générales :*

- 1) 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.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de travaux d'isolation par l'extérieur, les règles définies ci-dessous ne s'appliquent pas.
- 5) Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B. *Règles d'implantation :*

L'implantation des constructions peut se faire :

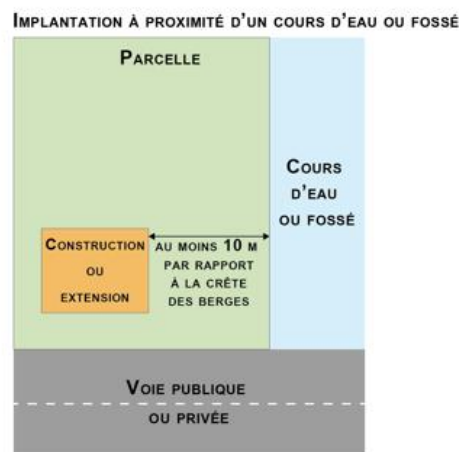
- Soit à l'alignement,
- Soit en recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement,
- Soit à l'alignement d'une construction voisine.

En aucun cas, tout ou partie de la façade avant de la construction principale ne doit être implantée à plus de 40 mètres de l'alignement de la voie existante ou à créer.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les fossés et cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations devront être implantées à au moins 10 mètres de la crête de la berge des cours d'eau et des fossés.



Article U5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

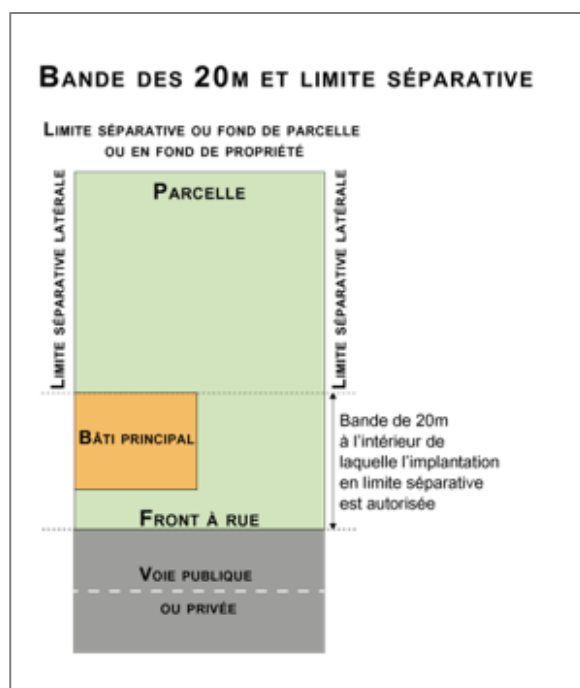
A. Dispositions générales :

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum de la construction existante.
- 3) Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B. Règles d'implantation :

a. Implantation en limite séparative

En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximale de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche pouvant être admise en application de l'article précédent.



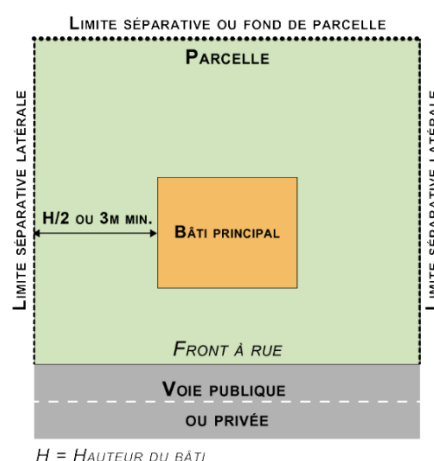
Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- S'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement,
- Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

b. Implantation en retrait

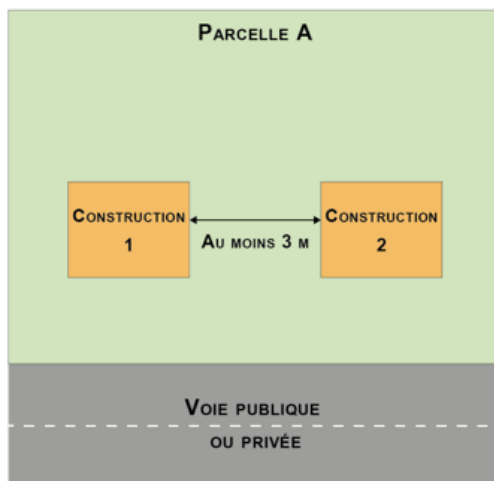
La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur ($H/2$) sans jamais être inférieure à 3 mètres, à compter du débord de toit.

Les constructions annexes (abris de jardin, à bois, ...) peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec une distance minimale ramenée à 1 mètre lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20 m² et que la hauteur au faîtage est inférieure à 3 mètres.



Article U6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non accolées, doit toujours être aménagée une distance minimale de 3 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.



Article U7 : Emprise au sol

En secteur Ua et Ub :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 70% de l'unité foncière.

L'emprise des constructions à usage autre que d'habitation est limitée à 70% de l'unité foncière.

En secteur Um :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Article U8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+combles ou R+2).

La hauteur des extensions et des annexes accolées ou non ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale à laquelle elle est accolée.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux extensions des habitations édifiées avec une hauteur inférieure ou égale à un seul niveau habitable (R+combles).

Pour les constructions d'habitations collectives :

Il n'est pas fixé de hauteur. Cependant, les constructions devront être traitées en harmonie avec l'environnement existant.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat :

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 10 mètres à l'égout.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif (CINASPIC).

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article U9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

a. Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions contemporaines sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural qualitatif.

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.,) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures,
- L'utilisation de matériaux dégradés ou de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- **En sus dans le secteur Um :** est interdit la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément (en les recouvrant par exemple), sauf dans le cadre de l'isolation par l'extérieur.

b. Façades

L'harmonie des façades (en front à rue et en limite séparative) doit être recherchée.

Les enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Un traitement identique en qualité de toutes les façades est imposé. Il en va de même pour les espaces de stockage des déchets et dépôts.

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

En sus dans le secteur Um :

Pour les nouvelles constructions, la réfection et la rénovation de l'existant et les extensions, les matériaux utilisés devront être de types brique, dans les tons bruns à rouges, hormis pour les travaux de réfection ou de rénovation des façades existantes réalisées dans d'autres types de matériaux à l'approbation du document. La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent la façade est interdite (à l'exception de l'isolation par l'extérieur). Les modénatures doivent être conservées.

c. Toiture :

- Les couleurs vives sont interdites.

Les toitures terrasses ou végétalisées sont autorisées, dans le cadre d'une composition architecturale travaillée.

Dans le secteur Um :

Les matériaux utilisés devront être de type tuiles, dans les tons bruns à rouges. Les tuiles vernissées sont interdites.

Les toitures de la construction principale doivent obligatoirement être à deux pans.

Les toitures des nouvelles constructions de type annexes et extensions doivent s'harmoniser avec les toitures existantes. Les toitures terrasses ou mono pentes sont autorisées pour les annexes, dépendances et extensions sous réserve qu'elles soient en harmonie avec la construction principale.

Les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées à condition que celles-ci respectent les axes de composition de la façade principale existante.

d. Annexes et extensions

Elles devront être en harmonie avec la construction principale.

e. Autres

Les postes électriques et les autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est obligatoire.

<i>En sus, dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme</i>	
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :	Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés. Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

f. Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Sont interdits :

- Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition,
- Les matériaux de type tôle,
- Les brise-vue d'aspect plastique.

Les clôtures pourront être constituées :

- En bois,
- D'un dispositif à claire-voie,

- D'un mur plein (brique, plaque béton) inférieur ou égal à 80 cm de hauteur, doublé ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie composée d'essences locales,
- D'une haie composée d'essences locales.

Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des fiches techniques sur les clôtures et les essences locales jointes en annexe du présent règlement.

Pour les clôtures en façade, comme en limite séparative, la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine (sauf dans le cas de la réfection d'un mur existant).

Les plaques bétons sont autorisées en limite séparative et à l'arrière des parcelles. Leur hauteur ne pourra excéder 2m.

La hauteur et la composition des clôtures des équipements d'intérêt collectifs et des services publics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

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 portails, pilastres et supports de portail doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la clôture.

La hauteur et la composition des clôtures des CINASPIC pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Si les clôtures présentent une partie pleine en fond de parcelle, en cas d'interface avec la zone agricole ou naturelle, des aménagements pour le passage de la petite faune devront être réalisés.

Les clôtures doivent être perméable afin d'assurer le libre écoulement des eaux pluviales et circulation de la petite faune.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques</i>	
Dans les zones inondées constatées et les zones à dominante humide identifiées au plan de zonage :	Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.

Article U10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont imposés, sous réserve d'absence de contraintes techniques.

Il est recommandé de concevoir les bâtiments de manière qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires.

Il peut être fait application de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme : *« est autorisé un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ».*

Article U11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de construction, hors voirie, espace de stationnement ou terrasse, doivent être traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément et rester hydrauliquement neutres.

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé, systèmes d'installation de pompes à chaleur et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.

Les aires de stationnement, même privées, doivent être perméables, hors contraintes techniques.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking, sauf impossibilité technique. Les plantations doivent être uniformément réparties, de manière à créer des zones d'ombrage.

Les espaces plantés seront d'essences locales. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la fiche technique des essences locales jointe en annexe du présent règlement.

Article U12 : Stationnement

A. Principes généraux

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposées sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.

B. Nombre de place de stationnement exigé

Destination	Règles
Habitation	
Logement	Dans les secteurs Ua et Um : Il est prévu 2 places par logements. Dans le secteur Ub : 2 places par logement (hors garage). Dans le cadre d’une opération d’aménagement à destination principale d’habitation, deux places visiteurs doivent être réalisées par tranche de 5 logements.
Logements locatifs sociaux	1 place par logement ¹ .
Commerces et activités de services	
Artisanat et commerce de detail	1 place par tranche de 150m ² de surface de plancher pour toute surface supérieure ou égale à 2000m ² . 1 place de livraison au-delà de 500 m ² de surface de plancher créée. Les aires de livraison seront déterminées en fonction des besoins de la construction.
Restauration	
Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	
Bureau	3 places par tranche de 100m ² de surface de plancher créée.
Toute autre destination ou sous-destination	
L’aménagement de surface suffisante doit être réservé pour l’évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs. Le pétitionnaire doit prouver que les besoins en stationnement issus du projet sont assurés.	
Stationnement des cycles	
Des espaces de stationnement, clos et couverts, pour les cycles devront être aménagés.	

En sus, l'installation de bornes pour les véhicules électriques devra respecter la législation en vigueur.

¹ En application des textes en vigueur.

III. Section 3 - dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article U13 : Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès :

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 voisin, 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...) ;

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.

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. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

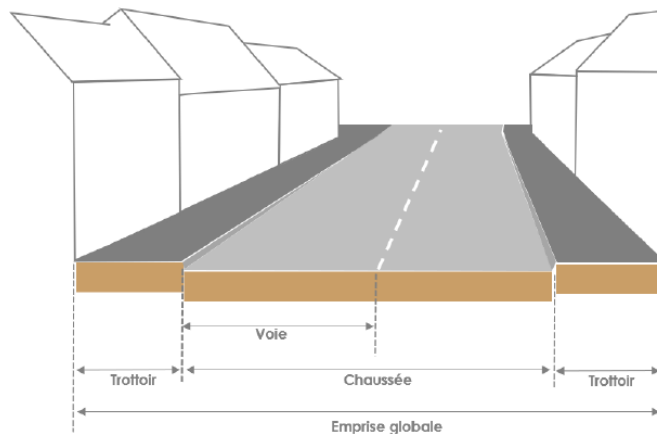
Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

b. Voirie

1) 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 ;

- 2) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule d'opérer aisément un demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).
- 3) Les voies devront être accompagnées de cheminements doux et d'un traitement paysager.



Article U14 : Desserte par les réseaux

A. *Alimentation en eau potable*

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

B. *Assainissement*

Eaux usées domestiques :

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques :

Lorsque l'activité implique des utilisations de l'eau assimilables à des usages domestiques, la demande de raccordement des eaux au réseau public d'assainissement est possible, conformément aux dispositions prévues en annexe du règlement d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

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

Elles sont classées en deux catégories :

- Les eaux pluviales qui peuvent être rejetées dans le milieu naturel sans épuration préalables sont celles qui ne contiennent aucune substance susceptible de nuire au milieu naturel,
- Les eaux pluviales contaminées sont celles qui ne respectent pas les critères de qualité et ne peuvent donc pas être rejetées au milieu naturel.

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est obligatoire.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article U15 : Obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux activités économiques.

■ Prise en compte des risques sur la zone

Des **zones inondées constatées** sont également répertoriées, et identifiées sur le plan de zonage.

Le territoire peut être concerné par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux** (aléa nul à faible). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).

Concernant la sensibilité aux **remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est moyen à fort sur le territoire et plus particulièrement, le long du flot de Wingles. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est également concerné par le **risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Un **risque sismique (zone 2)**. Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

La zone intègre les puits de mine n°18 et 18 bis. Pour chaque puit de mine est affectée, une zone d'intervention de 15 mètres de rayon centrée sur son axe. Elle doit rester libre de toute nouvelle construction et / ou de tout obstacle et être accessible à partir de la voirie la plus proche.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des **éléments de patrimoine urbain protégés** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des **éléments de patrimoine naturel** au titre de l'article L.151-23 du même Code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone comprend également **des linéaires végétalisés à préserver** au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Section 1- Affectation des sols et destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Article UE1 : Le usages, affectations de sols et constructions interdites

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article suivant.

Dans tous les cas, dans un périmètre de 15 mètres autour des puits de mine repérés au plan de zonage, sont interdites toutes constructions ou installations.

Article UE2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances ou pollutions qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les activités existantes peuvent se développer sous réserve de ne pas aggraver les nuisances existantes.
- La création, l'extension ou les annexes des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements.
- Les dépôts liés aux activités existantes, sous réserve d'être non visibles du domaine public ou intégré paysagèrement.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés, et de ne pas aggraver les risques.

Article UE3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

Article UE4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. *Dispositions générales :*

- 1) 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.

- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale de la construction. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.
- 5) Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 6) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum de la construction existante.

B. Règles d'implantation :

Les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

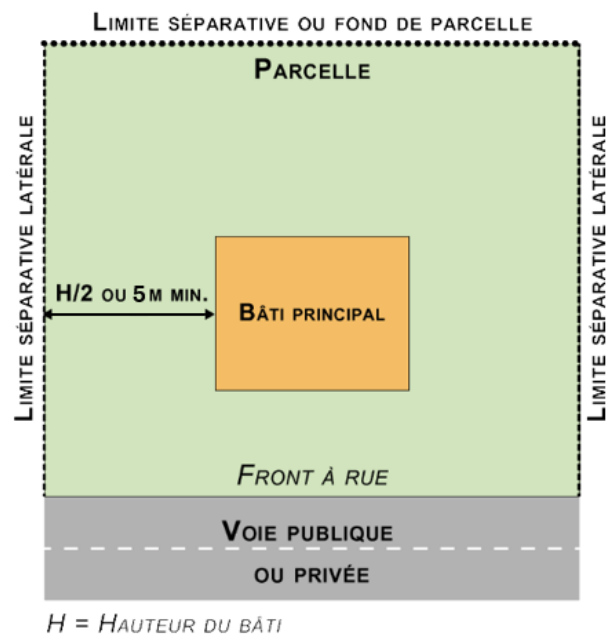
Pour les fossés et cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations devront être implantées à au moins 10 mètres de la crête de la berge des cours d'eau et des fossés.

Article UE5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

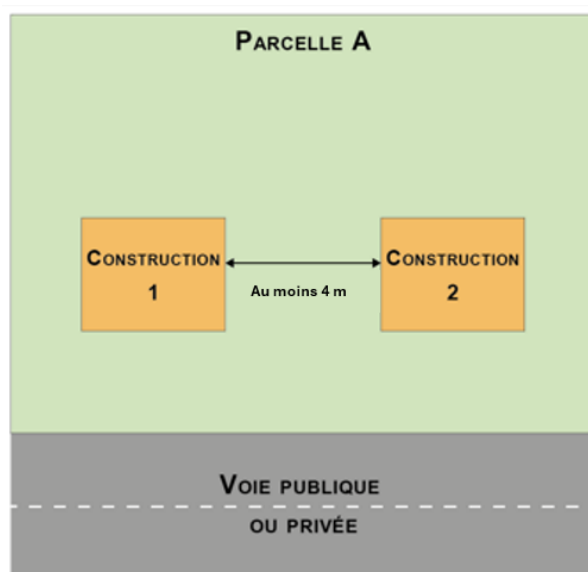
- 2) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum de la construction existante.
- 3) Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4) La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 5 mètres, à compter du débord de toit.



- 5) Les dépôts et installations diverses doivent être implantées à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Article UE6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non accolées, doit toujours être aménagée une distance minimale de 4 mètres pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.



Article UE7 : Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 70% de l'unité foncière.

Article UE8 : Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage autre que d'habitat :

Article non règlementé

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+combles ou R+2).

La hauteur des extensions ne pourra dépasser une hauteur de type R+1.

La hauteur des annexes accolées ou non est limitée à la hauteur du rez-de-chaussée de la construction principale.

Les constructions devront être intégrées à l'existant.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

a. Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte

au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

L'ensemble de la construction devra présenter une unité d'aspect (matériaux, finition, couleurs) et rechercher la bonne intégration dans son environnement par :

- La dimension et la composition des volumes,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- Le rythme et la proportion des ouvertures.

Les extensions ainsi que les constructions annexes devront être traitées en harmonie avec la construction principale dans un souci de cohérence de l'ensemble bâti ainsi constitué.

En cas de construction mitoyenne, le projet devra respecter les principes d'édification (gabarits, rythme d'implantation, hiérarchie des niveaux etc.) des constructions voisines dans un souci d'harmonie de l'ensemble bâti ainsi constitué.

Les constructions, quelles que soit leur destination, et les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Aucun dépôt ni aire de stockage ne pourra être réalisé en façade avant des constructions visibles des voies. Les aires de stationnement devront être traitées sous forme de parking structuré et planté.

Sont interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- L'utilisation de matériaux dégradés.

b. Façades :

Les constructions devront être intégrées dans le paysage et en harmonie avec l'environnement immédiat.

Une unité de matériaux doit être recherchée.

c. Toitures :

- Le blanc est autorisé pour les constructions à usage autre que d'habitation.

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en cherchant à limiter leur impact visuel.

d. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être admise pour des raisons de sécurité liées à l'activité.

Les clôtures peuvent être constituées :

- De haies végétales,
- De dispositifs à claire-voie doublés ou non d'une haie,
- De plaques béton,
- De plaques de propreté.

La hauteur et la composition des clôtures des CINASPIC pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Si les clôtures présentent une partie pleine en fond de parcelle, en cas d'interface avec la zone agricole ou naturelle, des aménagements pour le passage de la petite faune devront être réalisés.

Les clôtures doivent être perméable afin d'assurer le libre écoulement des eaux pluviales et circulation de la petite faune.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, sont autorisés tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine urbain à protéger.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

Dans les zones inondées constatées et les zones à dominante humide identifiées au plan de zonage :

Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.

e. Autres :

Les postes électriques et les autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est obligatoire.

Article UE10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Il est recommandé de concevoir les bâtiments de manière qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires.

Pour rappel, en application de la loi climat et résilience, des obligations en termes de production d'énergies renouvelables s'appliquent :

- À toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiée à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert.
- Tout nouveau bâtiment accueillant des bureaux sur une surface de plus de 1 000 m².

Le pétitionnaire est invité à se tenir informé des évolutions législatives postérieures qui pourraient faire évoluer cette règle.

Article UE11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de construction, hors voirie, espace de stationnement ou terrasse, doivent être traitées en espace vert ou d'agrément et rester hydrauliquement neutres.

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé, systèmes d'installation de pompes à chaleur et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.

Les aires de stationnement doivent être perméables, hors contraintes techniques, et/ou risque de pollution.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties, de manière à créer des zones d'ombrage.

Les espaces plantés seront d'essences locales. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la fiche technique des essences locales jointe en annexe du présent règlement.

Article UE12 : Stationnement

A. Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposées sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.

B. Nombre de place de stationnement exigé

Destination		Règles
Habitation		
Logement		2 places par logement.
Toute autre destination ou sous-destination		
L'aménagement de surface suffisante doit être réservé pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.		

En sus, l'installation de bornes pour les véhicules électriques devra respecter la législation en vigueur.

III. Section 3- dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article UE13 : Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès :

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 voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

2) Configuration :

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...) ;

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.

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. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

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

b. Voirie :

- 1) 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.
- 2) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule d'opérer aisément un demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).
- 3) Les voies devront être accompagnées de cheminements doux et d'un traitement paysager.

Article UE14 : Desserte par les réseaux

A. *Alimentation en eau potable*

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

B. *Assainissement*

Eaux usées domestiques :

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques :

Lorsque l'activité implique des utilisations de l'eau assimilables à des usages domestiques, la demande de raccordement des eaux au réseau public d'assainissement est possible, conformément aux dispositions prévues en annexe du règlement d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

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

Elles sont classées en deux catégories :

- Les eaux pluviales qui peuvent être rejetées dans le milieu naturel sans épuration préalables sont celles qui ne contiennent aucune substance susceptible de nuire au milieu naturel,
- Les eaux pluviales contaminées sont celles qui ne respectent pas les critères de qualité et ne peuvent donc pas être rejetées au milieu naturel.

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est obligatoire.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article UE15 : obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux équipements publics et sportifs.

■ Prise en compte des risques sur la zone

Des **zones inondées constatées** sont également répertoriées, et identifiées sur le plan de zonage.

Le territoire peut être concerné par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux** (aléa nul à faible). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).

Concernant la sensibilité aux **remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est moyen à fort sur le territoire et plus particulièrement, le long du flot de Wingles. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est également concerné par le **risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Un risque sismique (zone 2). Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

La zone intègre le puit de mine n°13. Pour chaque puit de mine est affecté, une zone d'intervention de 15 mètres de rayon centrée sur son axe. Elle doit rester libre de toute nouvelle construction et / ou de tout obstacle et être accessible à partir de la voirie la plus proche.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des **éléments de patrimoine urbain protégés** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des **éléments de patrimoine naturel** au titre de l'article L.151-23 du même Code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone comprend également **des linéaires végétalisés à préserver** au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Section 1- Affectation des sols et destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	UH
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Article UH1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions à l'article suivant.

Dans tous les cas, dans un périmètre de 15 mètres autour des puits de mine repérés au plan de zonage, sont interdites toutes constructions ou installations.

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</i>	
Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme :	A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, sont autorisés tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine urbain à protéger.
Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme :	La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques</i>	
Dans les zones inondées constatées et les zones à dominante humide identifiées au plan de zonage :	Les caves et les sous-sols sont interdits. Les constructions admises doivent obligatoirement être réhaussées d'au minimum 0,20 mètre par rapport au niveau de la route.

Article UH2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions, au sein de la zone UH :

- Les logements de fonction, sous réserve qu'il soit nécessaire au fonctionnement et à la sécurité du site.
- Les équipements d'intérêts collectifs et services publics dès lors qu'ils répondent au caractère de la zone.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à une revalorisation paysagère, écologique et hydraulique.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme :	- Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger. - La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble. - Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
Pour les éléments de patrimoine végétal protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :	L'abattage ou l'arrachage d'éléments de patrimoine végétal à protéger est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu ou arraché doit être compensé : 2 arbres replantés pour un arbre abattu et 2 mètres de haies replantés pour 1 mètre arraché. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

Dans les zones inondées constatées et les zones à dominante humide identifiées au plan de zonage :	Une rehausse des constructions principales est imposée, entre 0,4 et 1 mètre, par rapport au niveau de la voirie, selon l'importance du risque. La rehausse sera à déterminer lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
--	--

Article UH3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

Article UH4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. *Dispositions générales :*

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) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 2) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 3) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale de la construction. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 4 mètres.

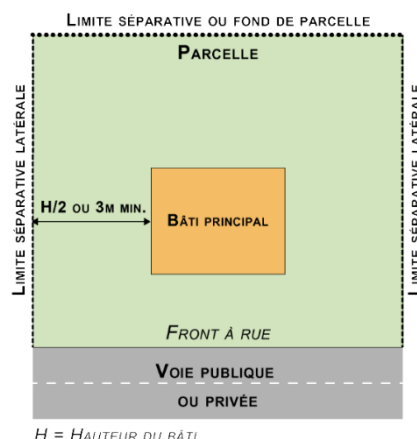
Les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Article UH5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

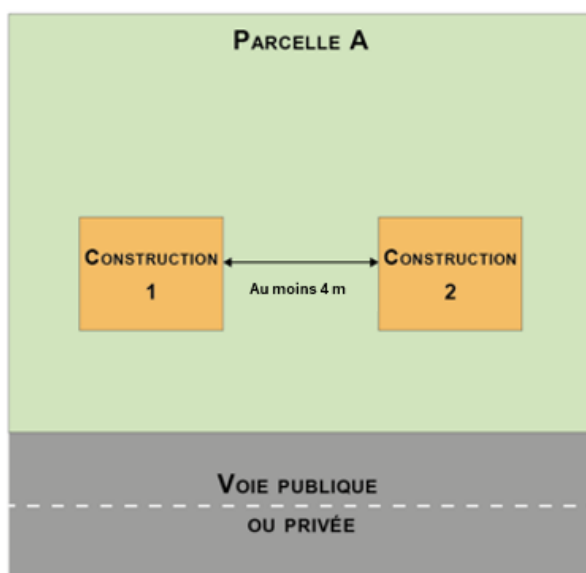
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement (L) de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres, à compter du débord de toit.

Cette distance minimale peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions annexes (abris de jardin, à bois, ...) lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m² et que la hauteur au faitage est inférieure à 3 mètres.



Article UH6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance d'au moins 4 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.



Cette distance minimale peut être ramenée à 2 mètres pour les constructions de locaux de faible volume lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20m² et que la hauteur au faitage est inférieure à 3 mètres.

Article UH7 : Emprise au sol

Article non règlementé.

Article UH8 : Hauteur maximale des constructions

Article non règlementé.

2. *Qualité urbaine, architecturale,
environnementale et paysagère*

UH9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

a. Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Sont interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.,)
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- L'utilisation de matériaux dégradés ou de matériaux de fortune.

b. Façades :

Les constructions devront être intégrées dans le paysage et en harmonie avec l'environnement immédiat.

Une unité de matériaux doit être recherchée.

c. Toitures

- Le blanc est autorisé pour les constructions à usage autre que d'habitation.

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture en cherchant à limiter leur impact visuel.

d. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat et ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité. En cas de gêne constatée, des aménagements seront à prévoir.

Les clôtures ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 2m.

Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des fiches techniques sur les clôtures et les essences locales jointes en annexe du présent règlement.

La hauteur et la composition des clôtures des CINASPIC pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Si les clôtures présentent une partie pleine en fond de parcelle, en cas d'interface avec la zone agricole ou naturelle, des aménagements pour le passage de la petite faune devront être réalisés.

Les clôtures doivent être perméable afin d'assurer le libre écoulement des eaux pluviales et circulation de la petite faune.

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques</i>	
Dans les zones inondées constatées et les zones à dominante humide identifiées au plan de zonage :	Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.

Article UH10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Il est recommandé de concevoir les bâtiments de manière qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires.

Pour rappel, en application de la loi climat et résilience, des obligations en termes de production d'énergies renouvelables s'appliquent : À toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiée à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert.

Le pétitionnaire est invité à se tenir informé des évolutions législatives postérieures qui pourraient faire évoluer cette règle.

e. Autres :

Les postes électriques et les autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est obligatoire.

Article UH11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les surfaces libres de construction, hors voirie, espace de stationnement ou terrasse, doivent être traitées en espace vert ou d'agrément et rester hydrauliquement neutres.

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé, systèmes d'installation de pompes à chaleur et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.

Les aires de stationnement doivent être perméables, hors contraintes techniques.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties, de manière à créer des zones d'ombrage.

Les espaces plantés seront d'essences locales. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la fiche technique des essences locales jointe en annexe du présent règlement.

Article UH12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

En sus, l'installation de bornes pour les véhicules électriques devra respecter la législation en vigueur.

III. Section 3-dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article UH13 : Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès :

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 voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

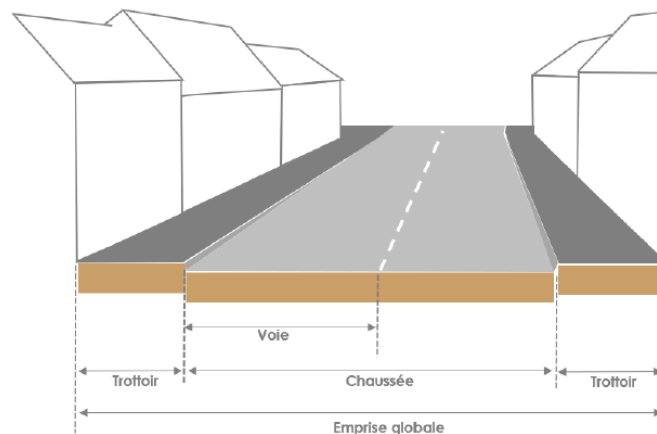
2) Configuration :

- 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...) ;
- 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.
- 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. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement
- d) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

b. Voirie :

- 1) 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 ;
- 2) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule d'opérer aisément un demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).
- 3) Les voies devront être accompagnées de cheminements doux et d'un traitement paysager.



Article UH14 : Desserte par les réseaux

A. *Alimentation en eau potable*

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

B. *Assainissement*

Eaux usées domestiques :

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques :

Lorsque l'activité implique des utilisations de l'eau assimilables à des usages domestiques, la demande de raccordement des eaux au réseau public d'assainissement est possible, conformément aux dispositions prévues en annexe du règlement d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

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

Elles sont classées en deux catégories :

- Les eaux pluviales qui peuvent être rejetées dans le milieu naturel sans épuration préalables sont celles qui ne contiennent aucune substance susceptible de nuire au milieu naturel,
- Les eaux pluviales contaminées sont celles qui ne respectent pas les critères de qualité et ne peuvent donc pas être rejetées au milieu naturel.

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est obligatoire.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article UH15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

PARTIE II – DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur à mesure de la réalisation des réseaux. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces et services.

■ Prise en compte des risques sur la zone

Des **zones inondées constatées** sont également répertoriées, et identifiées sur le plan de zonage.

Le territoire peut être concerné par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux** (aléa nul à faible). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).

Concernant la sensibilité aux **remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est moyen à fort sur le territoire et plus particulièrement, le long du flot de Wingles. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est également concerné par le **risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Un **risque sismique (zone 2)**. Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des **éléments de patrimoine urbain protégés** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des **éléments de patrimoine naturel** au titre de l'article L.151-23 du même Code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Section 1- Affectation des sols et destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Zone 1AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	
	Bureaux	Autorisé sous conditions
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Article 1AU1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Sont interdits :

- L'ouverture de toute carrière,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation autorisés,
- Les dépôts de toute sorte.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme :	La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

Dans les zones inondées constatées et les zones à dominante humide identifiées au plan de zonage :	Les sous-sols sont interdits, les caves étanches sont autorisées.
--	---

Article 1AU2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les établissements à usage d'activité d'artisanat, de commerce de détail et de restauration dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produits. Ils sont également admis dans la mesure où les conditions de stationnement sont respectées.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel et autres hébergements touristiques ainsi que les bureaux, sous réserve d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les

ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine végétal protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :	L'abattage ou l'arrachage d'éléments de patrimoine végétal à protéger est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu ou arraché doit être compensé : 2 arbres replantés pour un arbre abattu et 2 mètres de haies replantés pour 1 mètre arraché. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.
---	--

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

Dans les zones inondables et les zones à dominante humide identifiées au plan de zonage :	Une rehausse des constructions principales est imposée, entre 0,4 et 1 mètre, par rapport au niveau de la voirie, selon l'importance du risque. La rehausse sera à déterminer lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
---	---

Article 1AU3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il conviendra de respecter les principes fixés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

Article 1AU4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. *Dispositions générales :*

- 1) 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.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale de la construction. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.
- 5) Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B. *Règles d'implantation :*

La façade à rue des constructions pourra s'implanter :

- A la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer,
- En recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement,
- A l'alignement d'une construction voisine.

En aucun cas, tout ou partie de la façade avant de la construction principale ne doit être implantée à plus de 40 mètres de l'alignement de la voie existante ou à créer.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

**Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière
au titre du code de l'Urbanisme**

Pour les fossés et cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations devront être implantées à au moins 10 mètres de la crête de la berge des cours d'eau et des fossés.

Article 1AU5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

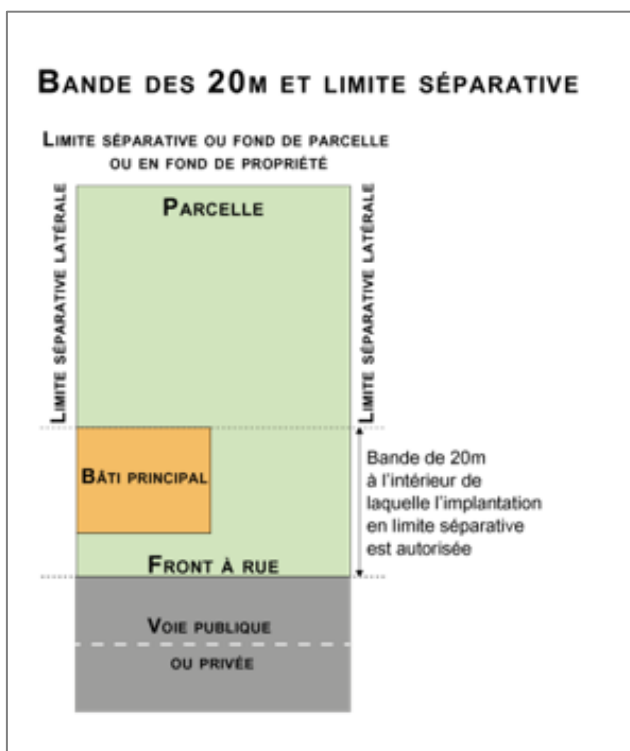
A. Dispositions générales :

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B. Règles d'implantation :

a. Implantation en limite séparative

En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximale de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche pouvant être admise en application de l'article précédent.



Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

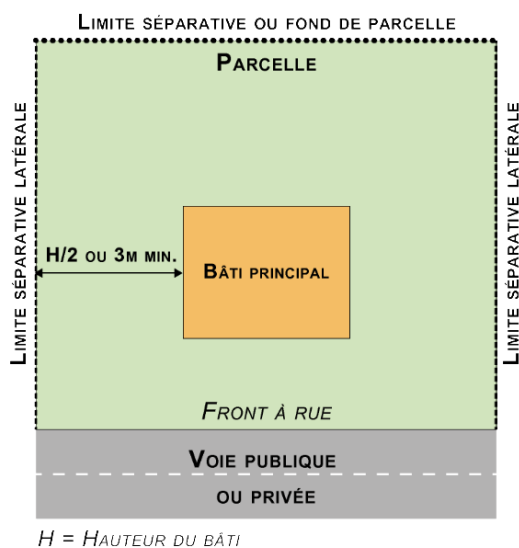
- S'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement,
- Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

b. Implantation en retrait

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes (abris de jardin, à bois, ...) peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait avec une distance minimale ramenée à 1 mètre lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20 m² et que la hauteur au faîtiage est inférieure à 3 mètres, à compter du débord de toit.

Article 1AU6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance minimale de 3 mètres 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.

Article 1AU7 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain.

Article 1AU8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser deux niveaux habitables au-dessus rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+combles ou R+2).

La hauteur des extensions et des annexes accolées ou non ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale à laquelle elle est accolée.

Pour les constructions d'habitations collectives :

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser deux niveaux habitables au-dessus rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+combles ou R+2).

Les constructions devront être intégrées à l'existant.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat :

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée (R+2).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif (CINASPIC).

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

c. Aspect extérieur des constructions

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

l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions contemporaines sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural qualitatif.

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.,) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures,
- L'utilisation de matériaux dégradés ou de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les systèmes d'installation de pompes à chaleur disposés en façade rue.

d. Façade :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale, dans le choix des matériaux et revêtements. Un traitement identique en qualité de toutes les façades est imposé. Il en va de même pour les espaces de stockage des déchets et dépôts.

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

e. Toiture :

- Les couleurs vives sont interdites.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées, dans le cadre d'une composition architecturale travaillée.

f. Annexes et extensions :

Elles devront être en harmonie avec la construction principale.

g. Autres :

Les postes électriques et les autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est obligatoire.

h. Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Sont interdits :

- Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition,
- Les matériaux de type tôle,
- Les brise-vue d'aspect plastique.

Les clôtures pourront être constituées :

- En bois,
- D'un dispositif à claire-voie,
- D'un mur plein (brique, plaque béton) inférieur ou égal à 80 cm de hauteur, doublé ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie composée d'essences locales,
- D'une haie composée d'essences locales.

Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des fiches techniques sur les clôtures et les essences locales jointes en annexe du présent règlement.

Pour les clôtures en façade, comme en limite séparative, la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine (sauf dans le cas de la réfection d'un mur existant).

Les plaques bétons sont autorisées en limite séparative et à l'arrière des parcelles. Leur hauteur ne pourra excéder 2m.

La hauteur et la composition des clôtures des équipements d'intérêt collectifs et services publics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

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 portails, pilastres et supports de portail doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la clôture.

La hauteur et la composition des clôtures des CINASPIC pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Si les clôtures présentent une partie pleine en fond de parcelle, en cas d'interface avec la zone agricole ou naturelle, des aménagements pour le passage de la petite faune devront être réalisés.

Les clôtures doivent être perméable afin d'assurer le libre écoulement des eaux pluviales et circulation de la petite faune.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques</i>	
Dans les zones inondées constatées et les zones à dominante humide identifiées au plan de zonage :	Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.

Article 1AU10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour rappel, en application de la loi climat et résilience, des obligations en termes de production d'énergies renouvelables s'appliquent :

- À toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiée à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert.
- Tout nouveau bâtiment accueillant des bureaux sur une surface de plus de 1 000 m².

Le pétitionnaire est invité à se tenir informé des évolutions législatives postérieures qui pourraient faire évoluer cette règle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont imposés, sous réserve d'absence de contraintes techniques.

Il est recommandé de concevoir les bâtiments de manière qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires.

Il peut être fait application de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme : « *est autorisé un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration* ».

Article 1AU11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les surfaces libres de construction, hors voirie, espace de stationnement ou terrasse, doivent être traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément et rester hydrauliquement neutres.

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé, systèmes d'installation de pompes à chaleur et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.

Les aires de stationnement, même privées, doivent être perméables, hors contraintes techniques.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking, sauf impossibilité technique. Les plantations doivent être uniformément réparties, de manière à créer des zones d'ombrage.

Les espaces plantés seront d'essences locales. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la fiche technique des essences locales jointe en annexe du présent règlement.

Pourcentage d'espace vert ou naturel par zone AU : 10% minimum.

Article 1AU12 : Stationnement

A. *Principes généraux :*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposées sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.

B. Nombre de place de stationnement exigé

Destination	Règles
Habitation	
Logement	2 places par logement, hors garage. Dans le cadre d'une opération d'aménagement à destination principale d'habitation, deux places visiteurs doivent être réalisées par tranche de 5 logements.
Logements locatifs sociaux	1 place par logement ² .
Toute autre destination ou sous-destination	
L'aménagement de surface suffisante doit être réservé pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.	
Stationnement des cycles	
Pour les équipements recevant du public, les immeubles d'habitation et les bureaux, des espaces de stationnement pour les cycles devront être aménagés.	

En sus, l'installation de bornes pour les véhicules électriques devra respecter la législation en vigueur.

III. Section 3-dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article 1AU13 : Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

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 voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

² En application des textes en vigueur.

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...) ;

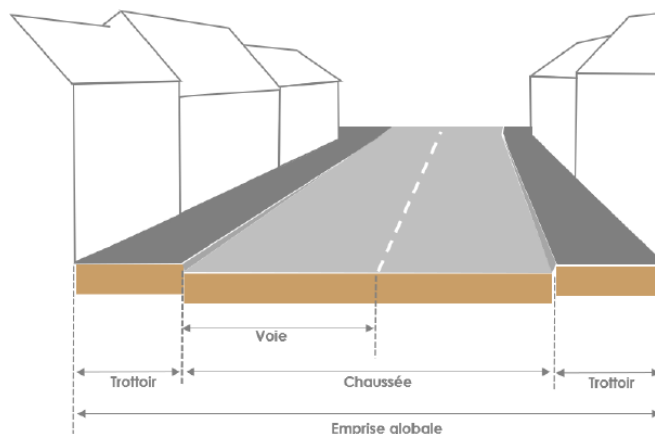
b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit 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.

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. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

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

b. Voirie

- 1) 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 ;
- 2) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule d'opérer aisément un demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).
- 3) Les voies devront être accompagnées de cheminements doux et d'un traitement paysager.



Article 1AU14 : Desserte par les réseaux

A. *Alimentation en eau potable*

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

B. *Assainissement*

Eaux usées domestiques :

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques :

Lorsque l'activité implique des utilisations de l'eau assimilables à des usages domestiques, la demande de raccordement des eaux au réseau public d'assainissement est possible, conformément aux dispositions prévues en annexe du règlement d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

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

Elles sont classées en deux catégories :

- Les eaux pluviales qui peuvent être rejetées dans le milieu naturel sans épuration préalable sont celles qui ne contiennent aucune substance susceptible de nuire au milieu naturel,
- Les eaux pluviales contaminées sont celles qui ne respectent pas les critères de qualité et ne peuvent donc pas être rejetées au milieu naturel.

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est obligatoire.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article 1AU15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUR

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone en renouvellement urbain ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement, au fur à mesure de la réalisation des réseaux. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, services et aux activités peu nuisantes.

■ Prise en compte des risques sur la zone

Des **zones inondées constatées** sont également répertoriées, et identifiées sur le plan de zonage.

Le territoire peut être concerné par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux** (aléa nul à faible). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).

Concernant la sensibilité aux **remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est moyen à fort sur le territoire et plus particulièrement, le long du flot de Wingles. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est également concerné par le **risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Un **risque sismique (zone 2)**. Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

La zone intègre les **puits de mine** n°18 et 18 bis. Pour chaque puit de mine est affectée, une zone d'intervention de 15 mètres de rayon centrée sur son axe. Elle doit rester libre de toute nouvelle construction et / ou de tout obstacle et être accessible à partir de la voirie la plus proche.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des **éléments de patrimoine naturel** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone comprend également **des chemins à préserver** au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Section 1- Affectation des sols et destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Secteur 1AUR
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions
	Restauration	Non autorisé
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sous conditions
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	Autorisé sous conditions
	Entrepôt	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé

Article 1AUR1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Sont interdits :

- L'ouverture de toute carrière,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation autorisés,
- Les dépôts de toute sorte.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les fossés à protéger au titre de l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme :	La continuité des fossés devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

Dans les zones inondées constatées et les zones à dominante humide identifiées au plan de zonage :	Les sous-sols sont interdits, les caves étanches sont autorisées.
--	---

Article 1AUR2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les établissements à usage d'activité d'artisanat, de commerce de détail et de restauration dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité ou les nuisances susceptibles d'être produits. Ils sont également admis dans la mesure où les conditions de stationnement sont respectées.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel et autres hébergements touristiques ainsi que les bureaux, industrie et entrepôts, sous réserve d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les

ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine végétal protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :	L'abattage ou l'arrachage d'éléments de patrimoine végétal à protéger est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu ou arraché doit être compensé : 2 arbres replantés pour un arbre abattu et 2 mètres de haies replantés pour 1 mètre arraché. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.
---	--

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

Dans les zones inondables et les zones à dominante humide identifiées au plan de zonage :	Une rehausse des constructions principales est imposée, entre 0,4 et 1 mètre, par rapport au niveau de la voirie, selon l'importance du risque. La rehausse sera à déterminer lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
---	--

Article 1AUR3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il conviendra de respecter les principes fixés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

Article 1AUR4 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. *Dispositions générales :*

- 1) 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.
- 2) Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.
- 3) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale de la construction. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.
- 5) Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 6) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum de la construction existante.

B. Règles d'implantation :

Pour les constructions à usage d'habitation :

La façade à rue des constructions pourra s'implanter :

- A la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer,
- En recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement,
- A l'alignement d'une construction voisine.

En aucun cas, tout ou partie de la façade avant de la construction principale ne doit être implantée à plus de 40 mètres de l'alignement de la voie existante ou à créer.

Le cas échéant, la limite d'emprise de la voie privée se substitue à celle de la voie publique.

Pour les constructions à usage autre que d'habitation :

Les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les fossés et cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations devront être implantées à au moins 10 mètres de la crête de la berge des cours d'eau et des fossés.

Article 1AUR5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

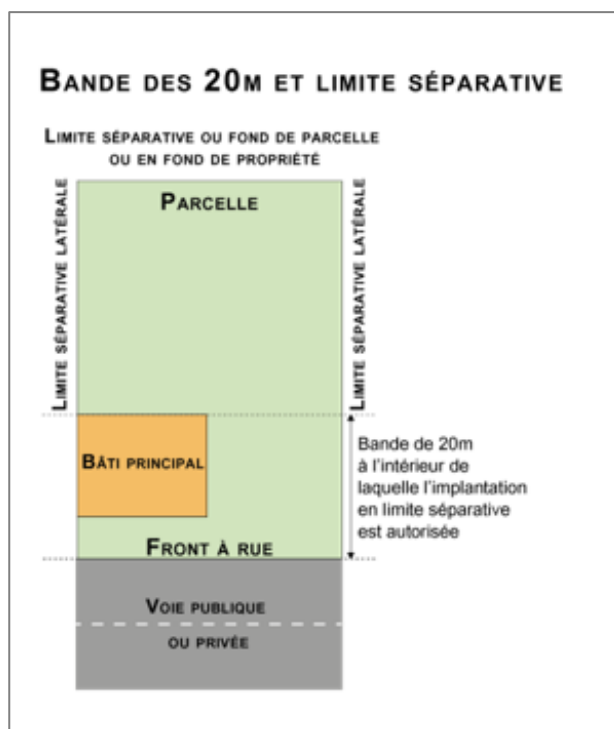
A. Dispositions générales :

- 1) Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 3) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum de la construction existante.

B. Règles d'implantation :

a. Implantation en limite séparative

En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximale de 20 mètres à partir de la limite de construction la plus proche pouvant être admise en application de l'article précédent.



Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

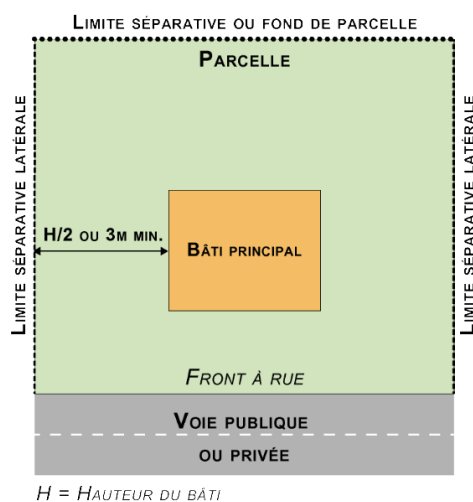
- S'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement,
- Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

b. Implantation en retrait

Pour les constructions à usage d'habitation :

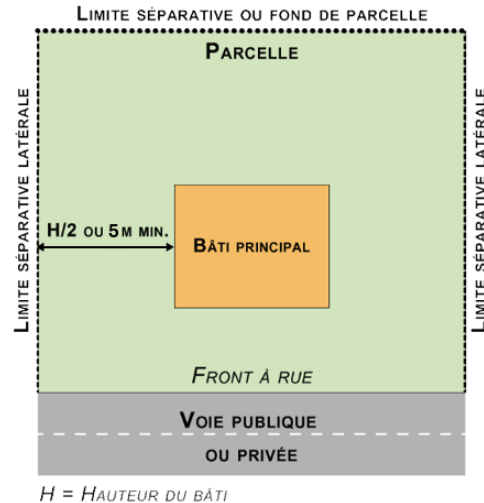
La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur ($H/2$) sans jamais être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes (abris de jardin, à bois, ...) peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait avec une distance minimale ramenée à 1 mètre lorsque l'emprise au sol n'excède pas 20 m² et que la hauteur au faîtage est inférieure à 3 mètres, à compter du débord de toit.



Pour les constructions à usage autre que d'habitation :

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur ($H/2$) sans jamais être inférieure à 5 mètres, à compter du débord de toit.



Article 1AUR6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance minimale de 3 mètres 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.

Article 1AUR7 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain.

Article 1AU8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction ou d'une installation s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser deux niveaux habitables au-dessus rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+combles ou R+2).

La hauteur des extensions et des annexes accolées ou non ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale à laquelle elle est accolée.

Pour les constructions d'habitations collectives :

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser deux niveaux habitables au-dessus rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+combles ou R+2).

Les constructions devront être intégrées à l'existant.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat :

Article non réglementé.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif (CINASPIC).

<i>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme</i>	
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :	En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée. Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU9 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

a. Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions contemporaines sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural qualitatif.

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les constructions, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Aucun dépôt ni aire de stockage ne pourra être réalisé en façade avant des constructions visibles des voies. Les aires de stationnement devront être traitées sous forme de parking structuré et planté.

Sont interdits :

- L'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.,) sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures,
- L'utilisation de matériaux dégradés ou de fortune,
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les systèmes d'installation de pompes à chaleur disposés en façade rue.

b. Façade

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale, dans le choix des matériaux et revêtements. Un traitement identique en qualité de toutes les façades est imposé. Il en va de même pour les espaces de stockage des déchets et dépôts.

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

c. Toiture

- Les couleurs vives sont interdites.
- Le blanc est autorisé pour les constructions à usage autre que d'habitation.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées, dans le cadre d'une composition architecturale travaillée.

d. Annexes et extensions

Elles devront être en harmonie avec la construction principale.

e. Clôtures

La hauteur et la composition des clôtures des CINASPIC pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Sont interdits :

- Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition,
- Les matériaux de type tôle,
- Les brise-vue d'aspect plastique.

Les clôtures pourront être constituées :

- En bois,
- D'un dispositif à claire-voie,
- D'un mur plein (brique, plaque béton) inférieur ou égal à 80 cm de hauteur, doublé ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie composée d'essences locales,
- D'une haie composée d'essences locales.

Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des fiches techniques sur les clôtures et les essences locales jointes en annexe du présent règlement.

Pour les clôtures en façade, comme en limite séparative, la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine (sauf dans le cas de la réfection d'un mur existant).

Une hauteur supérieure peut être admise pour des raisons de sécurité liées à l'activité.

Les plaques bétons sont autorisées en limite séparative et à l'arrière des parcelles. Leur hauteur ne pourra excéder 2m.

La hauteur et la composition des clôtures des équipements d'intérêt collectifs et services publics pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

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.

Si les clôtures présentent une partie pleine en fond de parcelle, en cas d'interface avec la zone agricole ou naturelle, des aménagements pour le passage de la petite faune devront être réalisés.

Les clôtures doivent être perméable afin d'assurer le libre écoulement des eaux pluviales et circulation de la petite faune.

Les portails, pilastres et supports de portail doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la clôture.

Pour les constructions à usage autre que d'habitation :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être admise pour des raisons de sécurité liées à l'activité.

Les clôtures peuvent être constituées :

- Des haies végétales,
- Des dispositifs à claire-voie doublés ou non d'une haie,
- De plaques béton.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques</i>	
Dans les zones inondées constatées et les zones à dominante humide identifiées au plan de zonage :	Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.

f. Autres

Les postes électriques et les autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est obligatoire.

Article 1AUR10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour rappel, en application de la loi climat et résilience, des obligations en termes de production d'énergies renouvelables s'appliquent :

- À toute nouvelle construction et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiée à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert.
- Tout nouveau bâtiment accueillant des bureaux sur une surface de plus de 1 000 m².

Le pétitionnaire est invité à se tenir informé des évolutions législatives postérieures qui pourraient faire évoluer cette règle.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont imposés, sous réserve d'absence de contraintes techniques.

Il est recommandé de concevoir les bâtiments de manière qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires.

Il peut être fait application de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme : *« est autorisé un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ».*

Article 1AUR11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les surfaces libres de construction, hors voirie, espace de stationnement ou terrasse, doivent être traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément et rester hydrauliquement neutres.

Les composteurs, dispositifs de récupération d'eaux pluviales, citernes de gaz comprimé, systèmes d'installation de pompes à chaleur et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique doivent être dissimulés.

Les aires de stationnement, même privées, doivent être perméables, hors contraintes techniques.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking, sauf impossibilité technique. Les plantations doivent être uniformément réparties, de manière à créer des zones d'ombrage.

Les espaces plantés seront d'essences locales. Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance de la fiche technique des essences locales jointe en annexe du présent règlement.

Pourcentage d'espace vert ou naturel par zone AU : 10% minimum.

Article 1AUR12 : Stationnement

A. Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

Les groupes de plus de deux garages individuels et les aires de stationnement privées doivent être disposées sur les parcelles de façon à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, sauf lorsque, pour des raisons de sécurité, un double accès est rendu nécessaire.

B. Nombre de place de stationnement exigé

Destination	Règles
Habitation	
Logement	2 places par logement, hors garage. Dans le cadre d'une opération d'aménagement à destination principale d'habitation, deux places visiteurs doivent être réalisées par tranche de 5 logements.
Logements locatifs sociaux	1 place par logement ³ .
Toute autre destination ou sous-destination	
L'aménagement de surface suffisante doit être réservé pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.	
Stationnement des cycles	
Pour les équipements recevant du public, les immeubles d'habitation et les bureaux, des espaces de stationnement pour les cycles devront être aménagés.	

En sus, l'installation de bornes pour les véhicules électriques devra respecter la législation en vigueur.

³ En application des textes en vigueur.

III. Section 3 - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article 1AUR13 : Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

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 voisin, 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...) ;

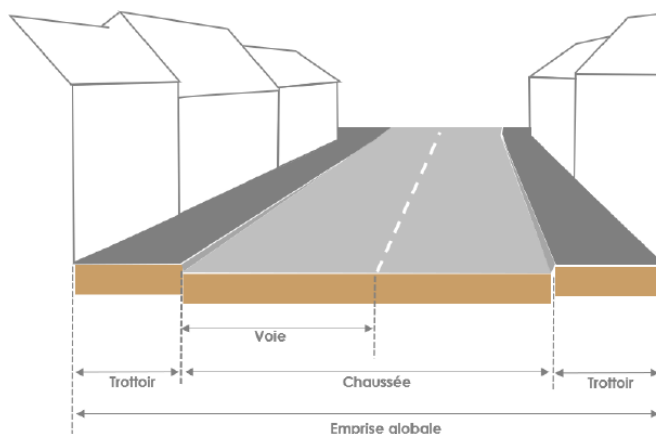
b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit 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.

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. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

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

b. Voirie

- 1) 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 ;
- 2) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule d'opérer aisément un demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).
- 3) Les voies devront être accompagnées de cheminements doux et d'un traitement paysager.



Article 1AUR14 : Desserte par les réseaux

A. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en

respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques :

Lorsque l'activité implique des utilisations de l'eau assimilables à des usages domestiques, la demande de raccordement des eaux au réseau public d'assainissement est possible, conformément aux dispositions prévues en annexe du règlement d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

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

Elles sont classées en deux catégories :

- Les eaux pluviales qui peuvent être rejetées dans le milieu naturel sans épuration préalables sont celles qui ne contiennent aucune substance susceptible de nuire au milieu naturel,
- Les eaux pluviales contaminées sont celles qui ne respectent pas les critères de qualité et ne peuvent donc pas être rejetées au milieu naturel.

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est obligatoire.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article 1AUR15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

PARTIE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone exclusivement agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation agricole de la zone.

La zone comprend un sous-secteur :

- **Ae** : il s'agit d'un secteur de la zone agricole correspondant à une activité économique isolée dans la plaine agricole.

■ Prise en compte des risques sur la zone

Des **zones inondées constatées** sont également répertoriées, et identifiées sur le plan de zonage.

Le territoire peut être concerné par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux** (aléa nul à faible). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).

Concernant la sensibilité aux **remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est moyen à fort sur le territoire et plus particulièrement, le long du flot de Wingles. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est également concerné par le **risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Un **risque sismique (zone 2)**. Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des **éléments de patrimoine urbain protégés** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des **éléments de patrimoine naturel** au titre de l'article L.151-23 du même Code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone comprend également :

- **Des chemins à préserver** au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme,
- **Des linéaires végétalisés à préserver** au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- **Des espaces boisés à protéger** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Section 1- Affectation des sols et destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	A	Ae
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé	Non autorisé
	Exploitation forestière		Non autorisé
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions (article L.311-1 du code rural)	Non autorisé
	Hébergement	Non autorisé	Non autorisé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous conditions (article L.311-1 du code rural)	Autorisé
	Restauration		Non autorisé
	Commerce de gros	Non autorisé	Non autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Non autorisé	Non autorisé
	Hôtel	Non autorisé	Non autorisé
	Cinéma	Non autorisé	Non autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous conditions (article L.311-1 du code rural)	Non autorisé
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Non autorisé	Non autorisé

	Locaux techniques et industriels des administrations	Autorisé	Autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Non autorisé	Non autorisé
	Salle d'art et de spectacle	Non autorisé	Non autorisé
	Equipements sportifs	Autorisé	Non autorisé
	Lieux de culte	Non autorisé	Non autorisé
	Autres équipements recevant du public		Non autorisé
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	Non autorisé	Autorisé
	Entrepôt		Autorisé
	Bureaux		Non autorisé
	Centre de congrès et d'exposition		Non autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Autorisé

Article A1 : Les usages, affectations de sols et constructions interdites

Sont interdits :

- L'ouverture de toute carrière,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation autorisés,
- Les dépôts de toute sorte.

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques</i>	
Dans les zones inondées constatées et les zones à dominante humide identifiées au plan de zonage :	Les caves et les sous-sols sont interdits. Les constructions admises doivent obligatoirement être réhaussées d'au minimum 0,20 mètre par rapport au niveau de la route.

Article A2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

■ En zone A :

- 1) Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :
 - La création, l'extension et la transformation de constructions et d'installations indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.

- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant. Les extensions et les annexes de ces habitations sont admises.
- 2) Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 3) Les activités réputés agricoles au sens de l'article L.311-1 du code rural, notamment celles ayant pour support l'exploitation (camping à la ferme...)
- 4) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code Rural et de la pêche maritime (hangar de CUMA).
- 5) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 6) Les clôtures.
- 7) Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.
- 8) Pour les constructions à usage d'habitation existantes : les travaux de réfection, ainsi que les annexes et les extensions, dans la limite de :
 - 50 m² d'emprise au sol pour les extensions,
 - 50m² d'emprise au sol pour les annexes. Ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale.

9) Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, sous réserve de l'existence des réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité, de défense incendie, en capacité suffisante pour répondre aux besoins des futures destinations.

■ **Dans le secteur Ae :**

Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations liées aux activités existantes sur la zone au moment de l'approbation du PLU.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les fossés à préserver au titre de l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme :	La continuité des cours d'eau devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.
L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (linéaire d'arbres et de haies et espaces boisés)	Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article ci-après relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions.
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code l'Urbanisme :	- Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger. - La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble. - Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques</i>	
Dans les zones inondées constatées et les zones à dominante humide identifiées au plan de zonage :	Une rehausse des constructions principales est imposée, entre 0,4 et 1 mètre, par rapport au niveau de la voirie, selon l'importance du risque. La rehausse sera à déterminer lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Article A3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. *Volumétrie et implantation des constructions*

Article A4 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

1. *Dispositions générales :*

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.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale de la construction. L'implantation par

rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum de la construction existante.

2. Règles d'implantation :

La commune d'Hulluch est traversée par la RN47 classée comme route à grande circulation.

Il est ainsi prévu à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, « 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 ».

Article L.111-7 : « *L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :*

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

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

Les constructions à usage d'habitation :

Les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Les constructions à usage autre d'habitation :

Les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les fossés et cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations devront être implantées à au moins 10 mètres de la crête de la berge des cours d'eau et des fossés.

Article A5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Généralités :

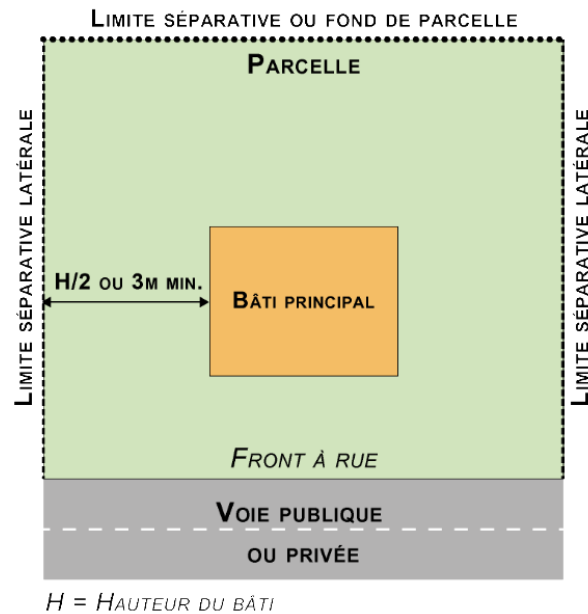
Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Règles d'implantation :

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres, à compter du débord de toit.



Article A6 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance minimale de 3 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article A7 : Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation :

L'emprise au sol est limitée à 50% de l'unité foncière.

L'emprise au sol des annexes des constructions à usage d'habitation est limitée à 50m².

L'emprise au sol des extensions des constructions à usage d'habitation est limitée à 50m².

Pour les constructions à usage autre d'habitation :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de l'unité foncière.

■ Dans le secteur Ae :

L'emprise au sol est limitée à 70% de l'unité foncière.

Article A8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

	A	Ae
Construction agricole	La hauteur des constructions est limitée à 15m au point le plus haut.	La hauteur des nouvelles constructions n'est pas règlementée. La hauteur des extensions et des annexes est limitée à celle de la construction principale.
Construction à usage d'habitation	La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+combles ou R+2). La hauteur des extensions et des annexes accolées ou non ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale à laquelle elle est accolée. Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux extensions des habitations édifiées avec une hauteur inférieure ou égale à un seul niveau habitable (R+combles).	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	La hauteur des constructions est limitée à 15m au faitage.	La hauteur des constructions est limitée à 15m au faitage.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

a. Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région.
- L'utilisation de matériaux dégradés.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

b. Façade

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale, dans le choix des matériaux et revêtements. Un traitement identique en qualité de toutes les façades est imposé. Il en va de même pour les espaces de stockage des déchets et dépôts.

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

c. Toiture

- Les couleurs vives sont interdites.

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées, dans le cadre d'une composition architecturale travaillée.

d. Annexes et extensions

Elles devront être en harmonie avec la construction principale.

e. Autres

Les postes électriques et les autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est obligatoire.

f. Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Sont interdits :

- Les clôtures réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de récupération ou de démolition,
- Les matériaux de type tôle,
- Les brise-vue d'aspect plastique.

Les clôtures pourront être constituées :

- En bois,
- D'un dispositif à claire-voie,
- D'un mur plein (brique, plaque béton) inférieur ou égal à 80 cm de hauteur, doublé ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie composée d'essences locales,
- D'une haie composée d'essences locales.

Le pétitionnaire est invité à prendre connaissance des fiches techniques sur les clôtures et les essences locales jointes en annexe du présent règlement.

Pour les clôtures en façade, comme en limite séparative, la hauteur totale ne pourra excéder 2 mètres dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine (sauf dans le cas de la réfection d'un mur existant).

Les plaques bétons sont autorisées en limite séparative et à l'arrière des parcelles.

La hauteur et la composition des clôtures des CINASPIC pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

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.

Si les clôtures présentent une partie pleine en fond de parcelle, en cas d'interface avec la zone agricole ou naturelle, des aménagements pour le passage de la petite faune devront être réalisés.

Les clôtures doivent être perméable afin d'assurer le libre écoulement des eaux pluviales et circulation de la petite faune.

Les portails, pilastres et supports de portail doivent être réalisés en harmonie avec le reste de la clôture.

Pour des raisons hydrauliques et environnementales, il est préconisé d'utiliser des clôtures grillagées.

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques</i>	
Dans les zones inondées constatées et les zones à dominante humide identifiées au plan de zonage :	Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.

<i>En sus, dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme</i>	
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :	Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés. Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

Article A10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont imposés, sous réserve d'absence de contraintes techniques.

Il est recommandé de concevoir les constructions de manière qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires.

Il peut être fait application de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme : « est autorisé un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions

faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ».

Article A11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- 1) Les essences locales sont imposées.
- 2) Les nouvelles constructions à usage agricole seront entourées d'aménagement paysagers, afin de les intégrer au paysage environnant, hors contraintes techniques. Cette disposition s'applique également aux serres.
- 3) Les plantations et aménagements paysagers situés à l'angle de deux voies ne doivent pas gêner la visibilité.
- 4) Les dépôts, aire de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être non visibles du domaine public ou masqués par des écrans de verdure à adapter à la volumétrie et à la forme des éléments à intégrer.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (linéaire d'arbres)	L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal protéger » est également autorisé lorsqu' présentent des risques pour la sécurité de population ou des constructions environnantes.
Espaces boisés classés	Les dispositions de l'article 113-2 du Code de l'Urbanisme devront être respectées. Les opérations d'entretien du boisement sont néanmoins autorisées.

Article A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

En sus, l'installation de bornes pour les véhicules électriques devra respecter la législation en vigueur.

III. Section 3 - Dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article A13 : Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès :

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 voisin, 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...) ;

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.

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. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du Code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

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

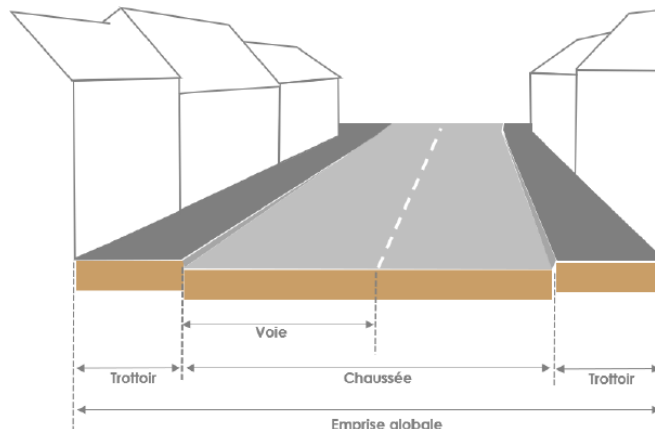
b. Voirie :

1) 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.

2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales 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).

3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.



Article A14 : Desserte par les réseaux

A. Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques :

Lorsque l'activité implique des utilisations de l'eau assimilables à des usages domestiques, la demande de raccordement des eaux au réseau public d'assainissement est possible, conformément aux dispositions prévues en annexe du règlement d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

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

Elles sont classées en deux catégories :

- Les eaux pluviales qui peuvent être rejetées dans le milieu naturel sans épuration préalables sont celles qui ne contiennent aucune substance susceptible de nuire au milieu naturel,
- Les eaux pluviales contaminées sont celles qui ne respectent pas les critères de qualité et ne peuvent donc pas être rejetées au milieu naturel.

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est obligatoire.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article A15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à la préservation des milieux naturels et des paysages.

■ Prise en compte des risques sur la zone

Des **zones inondées constatées** sont également répertoriées, et identifiées sur le plan de zonage.

Le territoire peut être concerné par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux** (aléa nul à faible). Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique. Le décret n°2019-495 du 22/05/2019 impose la réalisation de deux études dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait/gonflement des argiles (article 68 de la loi ELAN).

Concernant la sensibilité aux **remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est moyen à fort sur le territoire et plus particulièrement, le long du flot de Wingles. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le territoire est également concerné par le **risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées**. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavité afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Un **risque sismique (zone 2)**. Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.

La zone est concernée par la **présence de zones à dominante humide et zones humides**. Toute demande d'autorisation devra être conforme à la réglementation en vigueur. Les futurs projets seront soumis à la Loi sur l'Eau, en cas de caractérisation de zones humides, selon les seuils.

■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend des **éléments de patrimoine urbain protégés** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, ainsi que des **éléments de patrimoine naturel** au titre de l'article L.151-23 du même Code. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

La zone comprend également :

- **Des chemins à préserver** au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme,
- **Des linéaires végétalisés à préserver** au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme,
- **Des espaces boisés à protéger** au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- **Des cours d'eau à préserver** au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

I. Section 1 - Affectation des sols et destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Non autorisé
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Autorisé sous conditions
	Hébergement	Non autorisé
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Non autorisé
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Hôtel	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Autres hébergements touristiques	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Autorisé sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations	Non autorisé
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacle	
	Lieux de culte	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires	Industrie	Non autorisé
	Entrepôt	
	Bureaux	

	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Article N1 : les usages, affectations de sols et constructions interdites

Sont interdits :

- L'ouverture de toute carrière,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation autorisés,
- Les dépôts de toute sorte.

<i>Dispositions relatives à la prise en compte des risques</i>	
Dans les zones inondées constatées et les zones à dominante humide identifiées au plan de zonage :	Les caves et les sous-sols sont interdits. Les constructions admises doivent obligatoirement être réhaussées d'au minimum 0,20 mètre par rapport au niveau de la route.

Article N2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- 1) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2) Les extensions et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes au sein de la zone à la date d'approbation du PLU.
- 3) Les clôtures.
- 4) Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.
- 5) Pour les constructions à usage d'habitation existantes : les travaux de réfection, ainsi que les annexes et les extensions, dans la limite de :
 - 50 m² d'emprise au sol pour les extensions,
 - 50m² d'emprise au sol pour les annexes. Ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les cours d'eau et fossés à préserver au titre de l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme :	La continuité des cours d'eau et fossés repérés au plan de zonage devra être conservée. L'entretien régulier est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.
L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (linéaire d'arbres et de haies et espaces boisés)	Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article ci-après relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions.
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :	- Sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger. - La démolition de parties d'une construction à conserver peut-être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble. - Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

Dans les zones inondées constatées et les zones à dominante humide identifiées au plan de zonage :	Une rehausse des constructions principales est imposée, entre 0,4 et 1 mètre, par rapport au niveau de la voirie, selon l'importance du risque. La rehausse sera à déterminer lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
--	--

Article N3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

Article N4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

A. Dispositions générales :

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.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale de la construction. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera avec un retrait égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum de la construction existante.

B. Règles d'implantation :

Les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul au moins égal à 15 mètres de l'axe des voies.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les fossés et cours d'eau protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les constructions et installations devront être implantées à au moins 10 mètres de la crête de la berge des cours d'eau et des fossés.

Article N5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Généralités :

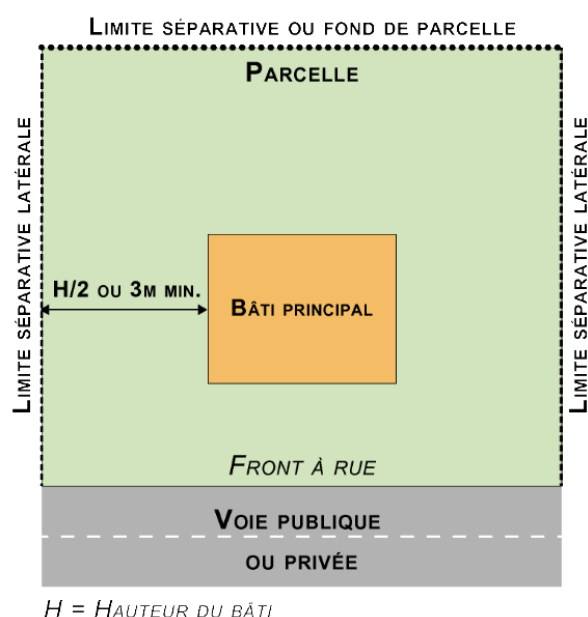
Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs constructions dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum de la construction existante.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

B. Règles d'implantation :

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres, à compter du débord de toit.



Article N6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux constructions non accolées, doit toujours être aménagée une distance minimale de 3 mètres pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Article N7 : Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitation existantes : les travaux de réfection, ainsi que les annexes et les extensions, dans la limite de :

- 50 m² d'emprise au sol pour les extensions,
- 50m² d'emprise au sol pour les annexes.

Article N8 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel avant aménagement.

Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur de la construction principale.

La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faitage.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

3. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N9 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du Code de l'Urbanisme).

Sont interdits :

- Les pastiches d'une architecture étrangère à la région.
- L'utilisation de matériaux dégradés.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts.

a. Façade

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'une construction doivent être traités en harmonie avec les façades.

Les enduits devront rester de couleur naturelle ou être peints.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits.

Les annexes et les extensions doivent être traitées en harmonie avec la construction principale, dans le choix des matériaux et revêtements. Un traitement identique en qualité de toutes les façades est imposé. Il en va de même pour les espaces de stockage des déchets et dépôts.

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

b. Toiture

- Les couleurs vives sont interdites.
- Les toitures monopentes sont interdites sauf pour les extensions, annexes, pergolas, vérandas, carports, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées.

c. Annexes et extensions

Elles devront être en harmonie avec la construction principale.

d. Autres

Les postes électriques et les autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

Il doit être prévu, pour les constructions nouvelles, un emplacement individuel sur l'unité foncière ou un emplacement collectif pour y entreposer les poubelles adaptées à la collecte sélective des déchets, de façon à éviter leur stationnement permanent sur le domaine de voirie public ou privé.

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est obligatoire.

e. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation en diminuant la visibilité.

Les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Pour ce faire, elles seront posées à 30cm au-dessus du sol. Leur hauteur est limitée à 1,20m et ne peuvent ni être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la faune.

Ces clôtures devront être réalisés en matériaux naturels ou traditionnels.

Les dispositions évoquées ci-dessus ne sont applicables :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse,
- Aux élevages équins,
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique,
- Aux clôtures qui revêtent un caractère historique et patrimonial,
- Aux domaines nationaux,
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles s'exercent une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural,
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières,
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public et aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

La hauteur et la composition des clôtures des CINASPIC pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

Si les clôtures présentent une partie pleine en fond de parcelle, en cas d'interface avec la zone agricole ou naturelle, des aménagements pour le passage de la petite faune devront être réalisés.

Les clôtures doivent être perméable afin d'assurer le libre écoulement des eaux pluviales et circulation de la petite faune.

Dispositions relatives à la prise en compte des risques

Dans les zones inondées constatées et les zones à dominante humide identifiées au plan de zonage :

Les clôtures doivent être hydrauliquement neutres ou végétalisées, pour conserver le libre écoulement des eaux.

En sus, dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

Article N10 : Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont imposés, sous réserve d'absence de contraintes techniques.

Il est recommandé de concevoir les constructions de manière qu'ils bénéficient au mieux des apports solaires.

Il peut être fait application de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme : « *est autorisé un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration* ».

Article N11 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- 1) Les essences locales sont imposées.
- 2) Les nouvelles constructions à usage agricole seront entourées d'aménagement paysagers, afin de les intégrer au paysage environnant, hors contraintes techniques. Cette disposition s'applique également aux serres dites « fixes ».
- 3) Les plantations et aménagements paysagers situés à l'angle de deux voies ne doivent pas gêner la visibilité.
- 4) Les dépôts, aire de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être non visibles du domaine public ou masqués par des écrans de verdure à adapter à la volumétrie et à la forme des éléments à intégrer.

Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du Code de l'Urbanisme

L'abattage ou l'arrachage des éléments de patrimoine préservés en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (linéaire d'arbres)

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé, sous réserve d'une déclaration préalable. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de population ou des constructions environnantes.

Article N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

En sus, l'installation de bornes pour les véhicules électriques devra respecter la législation en vigueur.

III. Section 3-dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article N13 : Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès :

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 voisin, 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...) ;

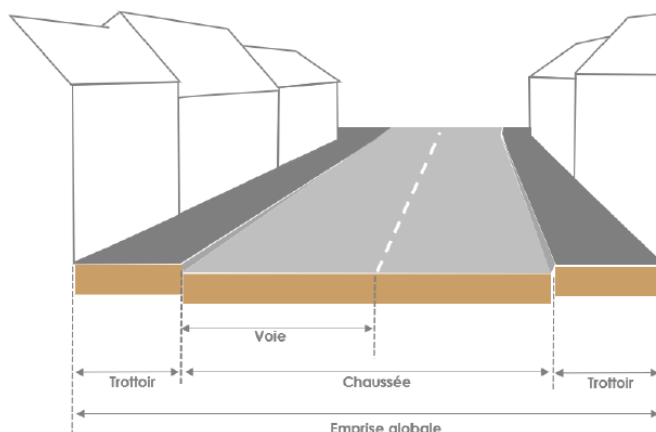
b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés. L'accès doit 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.

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. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales, conformément aux dispositions de l'article R.111-5 du code de l'Urbanisme rappelé dans les dispositions générales du présent règlement.

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

b. Voirie :

- 1) 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.
- 2) Les voies en impasse existantes ou à créer desservant plus de deux constructions principales 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).
- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.



Article N14 : Desserte par les réseaux

A. *Alimentation en eau potable*

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

B. Assainissement

Eaux usées domestiques :

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

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Le système devra, le cas échéant, être conçu de manière à pouvoir être branché sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Eaux usées assimilées à des eaux usées domestiques :

Lorsque l'activité implique des utilisations de l'eau assimilables à des usages domestiques, la demande de raccordement des eaux au réseau public d'assainissement est possible, conformément aux dispositions prévues en annexe du règlement d'assainissement collectif.

Eaux usées non domestiques :

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

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

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

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

Elles sont classées en deux catégories :

- Les eaux pluviales qui peuvent être rejetées dans le milieu naturel sans épuration préalables sont celles qui ne contiennent aucune substance susceptible de nuire au milieu naturel,
- Les eaux pluviales contaminées sont celles qui ne respectent pas les critères de qualité et ne peuvent donc pas être rejetées au milieu naturel.

Afin d'appliquer une gestion maîtrisée de l'eau, la mise en place de moyens d'économie et de récupération de l'eau (exemple : bac de récupération des eaux de pluie) est obligatoire.

C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Article N15 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

PARTIE IV - LEXIQUE

I. Destinations et sous-destinations

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière,
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « Logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements

couverts par la sous- destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du Code du Cinéma et de l'Image Animée accueillant une clientèle commerciale.

La sous-destination « autre hébergement touristique » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les six sous-

destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous- destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous- destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous- destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité

industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique.

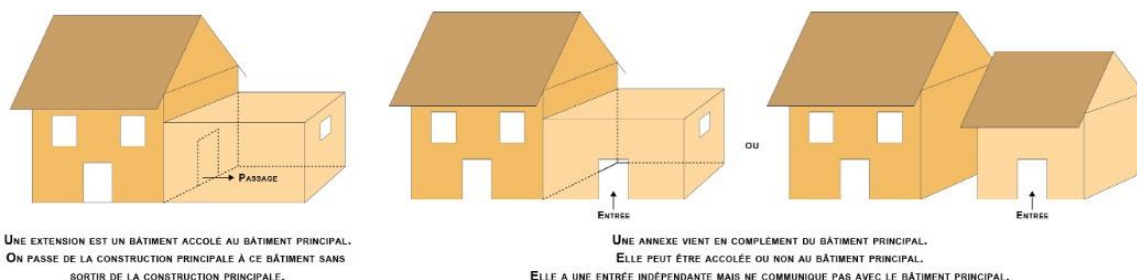
II. Définitions et schémas explicatifs

■ *Annexes et extensions*

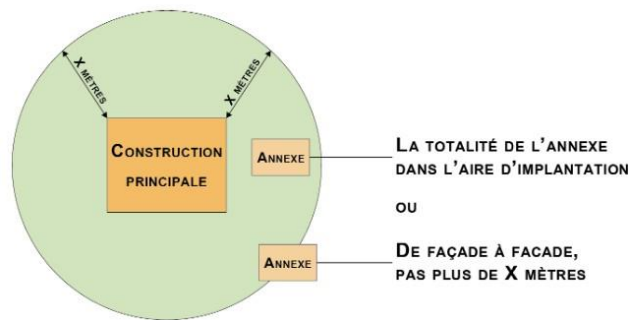
L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun. En outre, elle doit disposer d'un lien physique et fonctionnel avec la construction principale ainsi que des dimensions inférieures à cette dernière.

Une annexe est un bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction. Une annexe peut être accolée à la construction principale (sans en être « soutenue ») et ne présente de lien fonctionnel avec la construction principale (porte de service, ouverture...).

EXTENSION ET ANNEXE



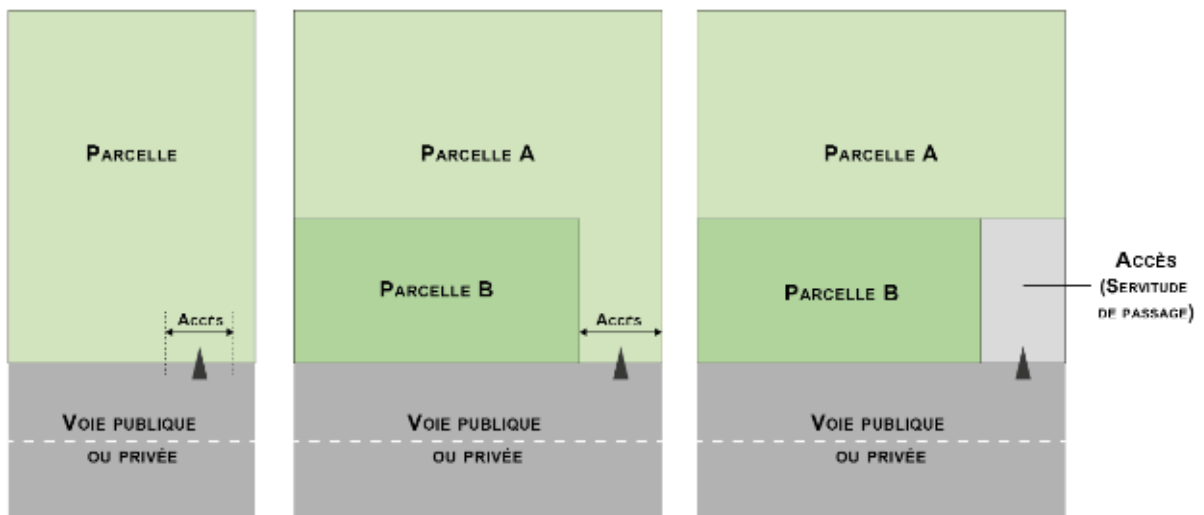
AIRE D'IMPLANTATION DES ANNEXES EN ZONE A OU N

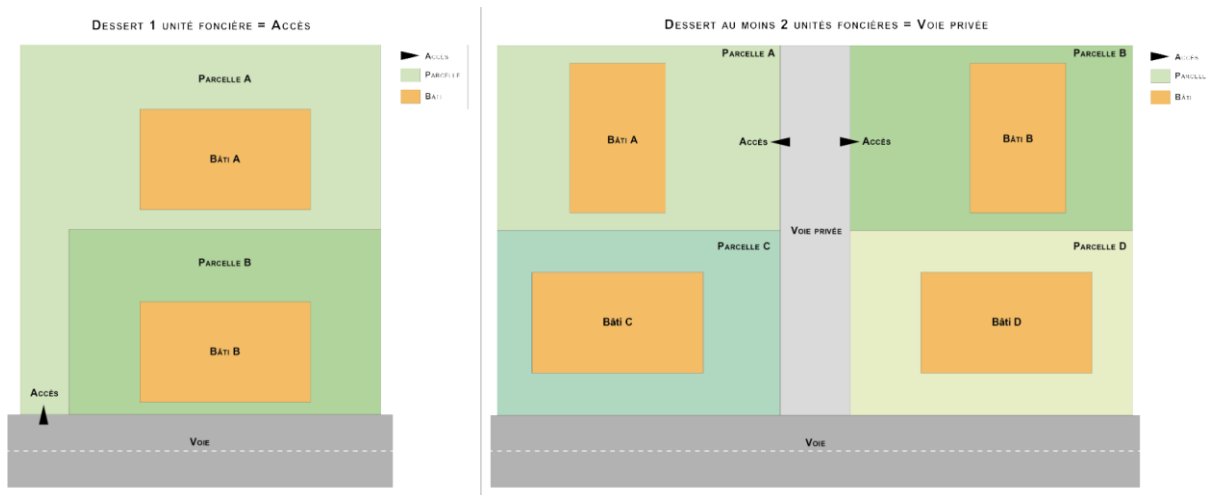


■ Accès et voirie

Accès = 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 voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

ACCÈS





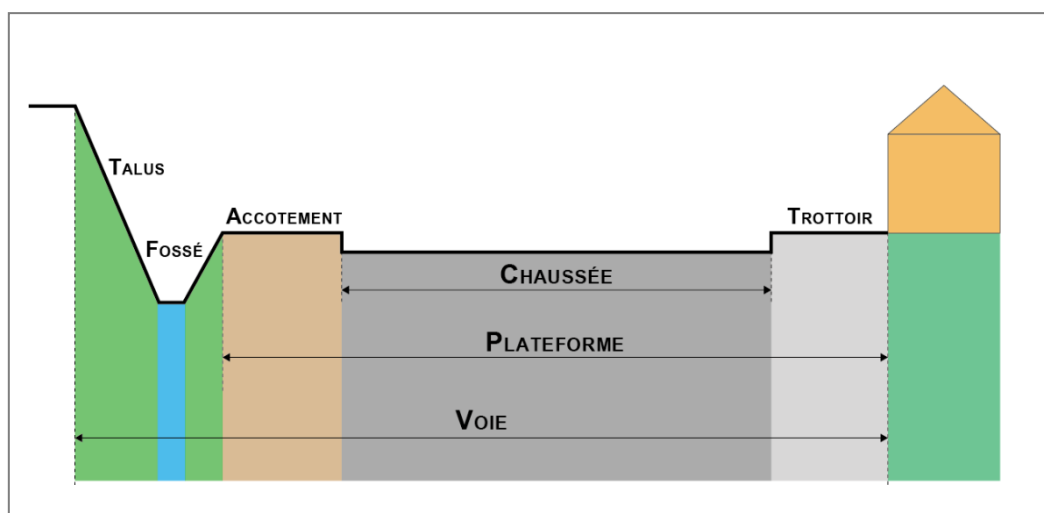
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Emprise de la voie = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

Plate-forme = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

Voies = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc ...).

Voie privée = voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, au moins deux propriétés dont elle fait juridiquement partie.



■ *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Alignement = détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Servitude de reculement : implique l'interdiction :

- Des empiètements sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies,
- De certains travaux confortatifs.

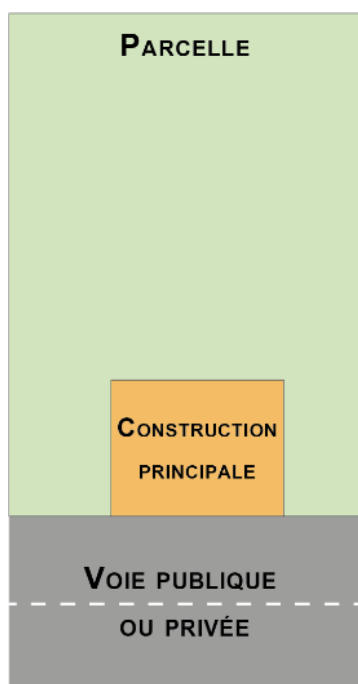
Axe de la chaussée : ligne fictive de symétrie.

Façade avant d'une construction : façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

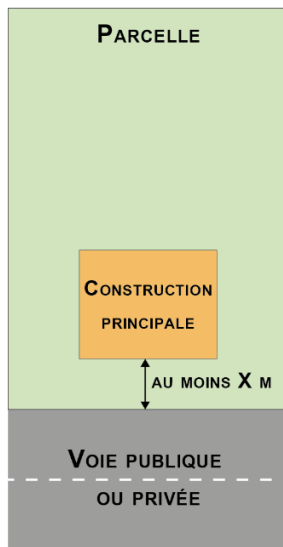
Limite d'emprise publique et de voie : ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

Recul : signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

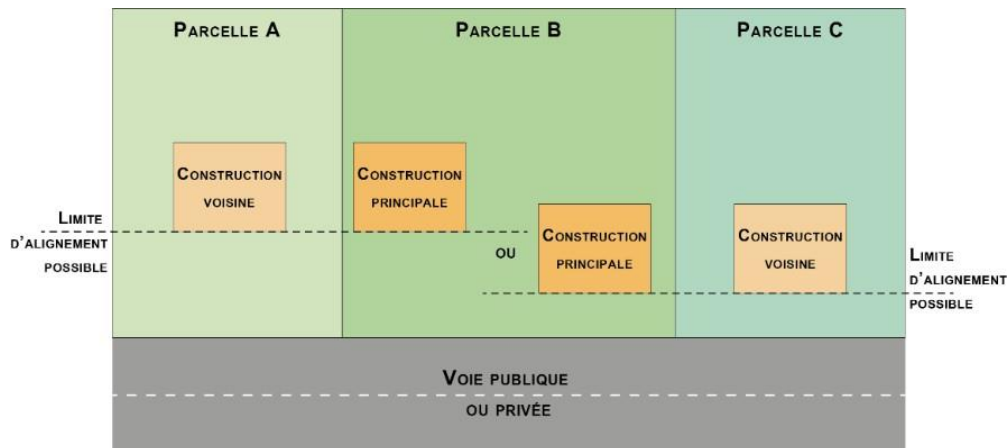
Implantation à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée :



Implantation avec un recul d'au moins X mètres :

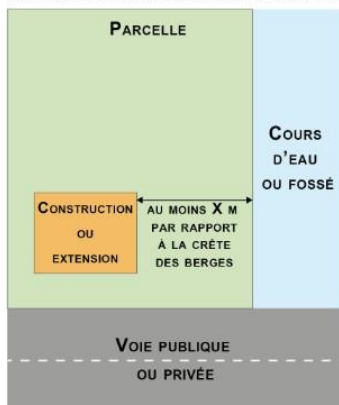


Implantation par rapport à la construction voisine :

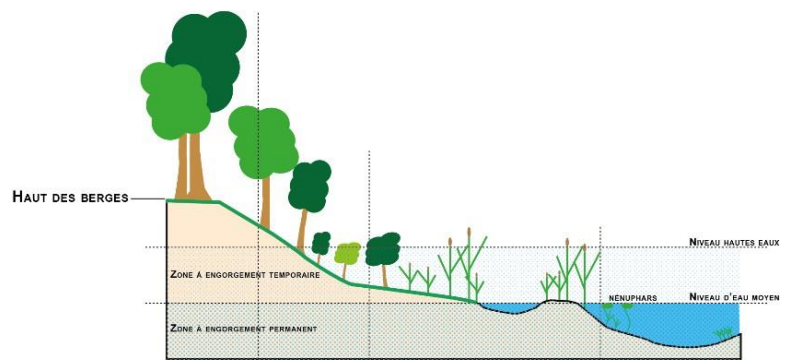


Implantation par rapport à la crête de la berge des cours d'eau et fossés :

IMPLANTATION À PROXIMITÉ D'UN COURS D'EAU OU FOSSÉ



HAUT DES BERGES DES COURS D'EAU



■ *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

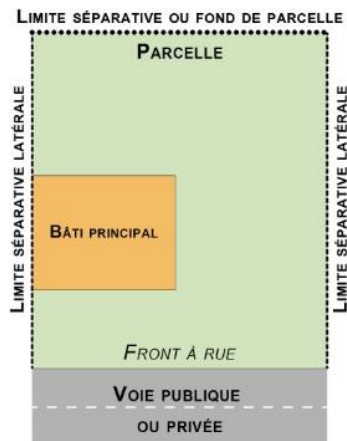
Limite séparative : limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.

La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrière ou de fond, d'autre part.

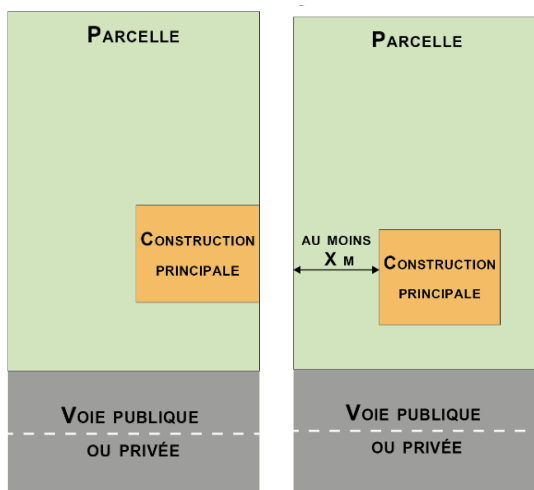
Limite latérale : segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Limite de fond de parcelle : limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.

Retrait ou marge d'isolement : distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.



Implantation en limite séparative et en retrait :



■ **Emprise au sol des constructions**

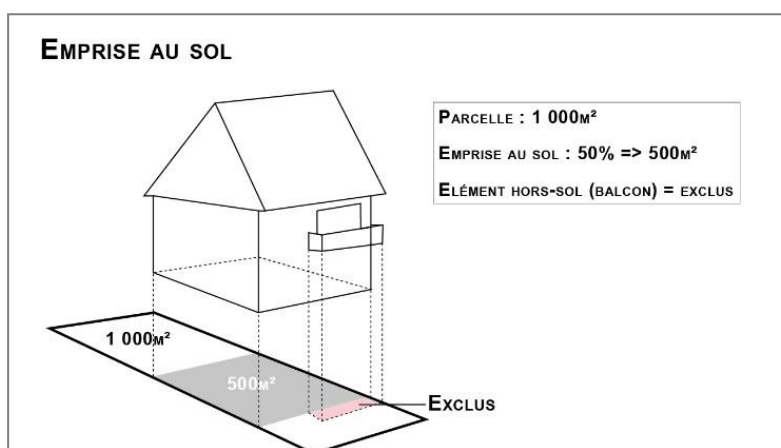
Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction,

tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- 1) Les éléments de modénature (bandeau, corniches...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- 2) Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

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

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais aussi extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garage...) ;
- les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les prolongements extérieurs des niveaux de construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriel, coursives...),
- les rampes d'accès aux constructions,
- les bassins de piscine,
- les bassins de rétention maçonnés.

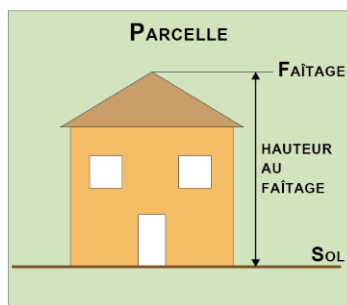


■ Hauteur maximale des constructions

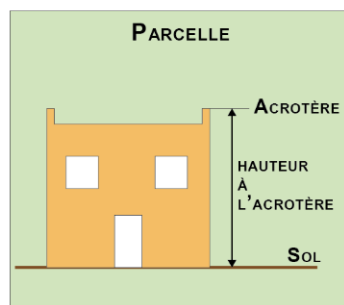
Faîtage : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Egout du toit : L'égout est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

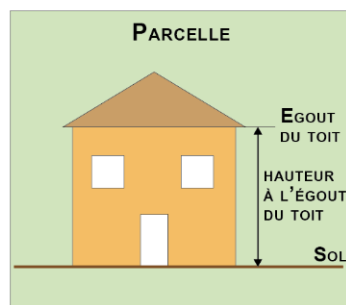
FAÎTAGE



ACROTÈRE

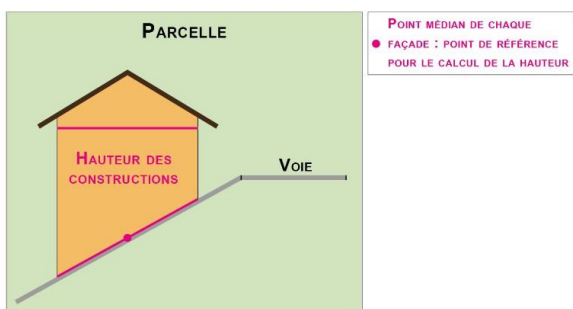


ÉGOÛT DU TOIT



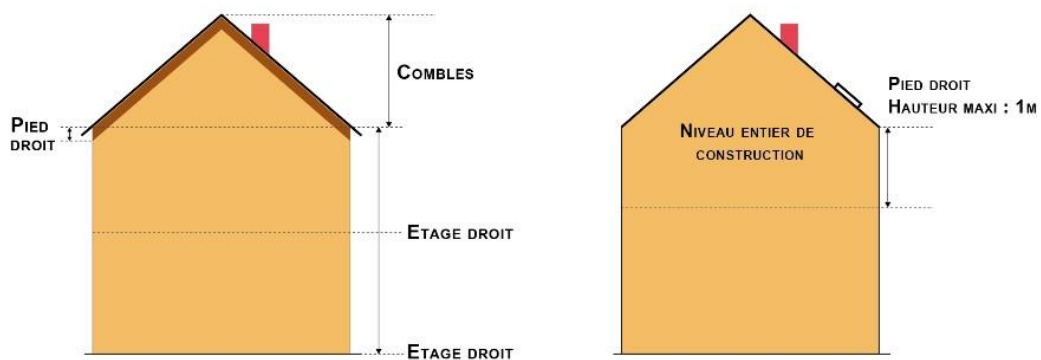
Terrain naturel : le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

HAUTEUR DU SOL OU DU TERRAIN NATUREL



Comble : le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.

COMBLE



LE COMBLE EST CONSTITUÉ DE L'ESPACE COMPRIS ENTRE LE PLANCHER HAUT ET LA TOITURE DE LA CONSTRUCTION, À CONDITION QUE LE PIED DROIT NE DÉPASSE PAS 1M (VOIR CROQUIS). SI LE PIED DROIT PRÉSENTE UNE HAUTEUR SUPÉRIEURE À 1M, L'ÉTAGE EST CONSIDÉRÉ COMME UN NIVEAU ENTIER DE CONSTRUCTION.

PARTIE V - FICHES TECHNIQUES

Destinations et sous-destinations

Fiche technique – exploitations agricoles et forestières



Exploitation agricole:

Sont concernées les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Il peut s'agir de bâtiments de stockage destinés aux récoltes, silos à grains, hangars pour équipements agricoles, bâtiments d'élevage

Bâtiment de stockage des récoltes



Bâtiment d'élevage



Silo à grains



Hangar agricole



Exploitation forestière:

Sont concernées les constructions destinées à l'exercice de l'activité forestière. Il peut s'agir d'entrepôts de stockage de bois, hangars, bâtiments destinés à l'entreposage des équipements de coupe du bois.





Exemples / Illustrations

Cette liste est non exhaustive et a pour seul but de faciliter l'application du règlement

Logement	
Un logement comprend les constructions dédiées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages	• Maison individuelle, • Immeuble collectif...



Hébergement	
Un hébergement concerne principalement les constructions dans des résidences ou foyers avec service	• Maison de retraite, • Résidence étudiante, • Résidence autonomie, • Résidence hôtelière à vocation sociale, • Centre d'hébergement d'urgence...



Les **commerces et activités de services** regroupent les constructions nécessaires aux activités commerciales et aux activités de services.

Artisanat et commerce de détail

Il s'agit des constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou de services et des constructions commerciales destinées à la présentation et à la vente de biens directes à une clientèle

Les activités artisanales:

- Boulangeries,
- Charcuteries,
- Poissonneries,
- Salon de coiffure ...

Les commerces de détail:

- Epicerie,
- Supermarchés et hypermarchés,
- Points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile ...



Restauration

Il s'agit des constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle

- Restaurants

(hors restauration collective constituant une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise ou administration)

Commerce de gros

Il s'agit des constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle

- Enseignes METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...



Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Il s'agit des constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Constructions destinées à l'exercice d'une profession libérale: - Bureau d'architecte, - Cabinet médical, - Cabinet d'avocat... Constructions en lien avec des prestations de service: - Banques, - Agences immobilières, - Agences destinées à la location de véhicules, de matériel...

Hébergement hôtelier et touristique	
Il s'agit des constructions destinées à l'accueil de touristes proposant un hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial	▪ Hôtels ▪ Chambres ou des appartements meublés en location...

Activités de services avec accueil d'une clientèle	
Il s'agit des constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs	▪ Résidence de tourisme, ▪ Villages vacances ▪ Villages et maisons familiales de vacances, ▪ Bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs ...

Cinéma	
Il s'agit de toute salle ou tout ensemble de salles de spectacles publics spécialement aménagées destinées aux représentations cinématographiques et accueillant une clientèle commerciale	• Salles de spectacles cinématographiques

Autres hébergements touristiques	
Il s'agit des constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes	▪ Résidences de tourisme ▪ Villages de vacances ▪ Terrains de camping ▪ Parcs résidentiels de loisirs



Les équipements d'intérêt collectif et services publics regroupent l'ensemble des réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer, à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoins.

Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Il s'agit des constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public.

- Mairies,
- Préfectures,
- Commissariats et gendarmeries,
- Casernes de pompiers,
- Etablissements pénitentiaires ...

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

- Fourrières automobiles,
- Dépôts de transports en communes,
- Stations d'épuration ...

Constructions techniques spécialement conçues pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et constructions industrielles concourant à la production d'énergie

- Transformateurs électriques éolien...

Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Il s'agit des équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, au milieu hospitalier mais également les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres service similaires

- Maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles, établissements d'enseignement professionnels et techniques ...
- Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés...



Salle d'art et de spectacle

Il s'agit des constructions destinées aux **activités créatives, artistiques et de spectacles**, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif

- Salles de concert,
- Théâtres,
- Musées ...

Equipements sportifs

Il s'agit des **équipements d'intérêts collectifs** destinées à l'exercice d'une **activité sportive**

- Stades de football,
- Gymnases,
- Piscines ouvertes au public...

Lieux de cultes

Il s'agit des constructions répondant à des **besoins collectifs de caractère religieux**

- Eglises,
- Mosquées,
- Temples...

Autres équipements recevant du public

Il s'agit d'**autres équipements collectifs** destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif.

- Salles polyvalentes,
- Maisons de quartiers,
- Aires d'accueil des gens du voyage...



Les **autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire** regroupent les constructions nécessaires aux grands secteurs de production

Industrie

Il s'agit des constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie

- Construction automobile,
- Construction aéronautique,
- Atelier métallurgique,
- Maçonnerie,
- Menuiserie...

Entrepôt

Il s'agit des constructions destinées au stockage des biens, à la logistique ou à l'entreposage des biens sans surface de vente.

- Locaux logistiques dédiées à la vente en ligne,
- Les centres de données ...

Bureau

Il s'agit des constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.

- Bureaux,
- Locaux ...

Centre de congrès et d'exposition

Il s'agit des constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant

- Centres, palais et parcs d'exposition,
- Parcs d'attraction,
- Zéniths...

Cuisine dédiée à la vente en ligne

Il s'agit des constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique.

- Cuisine sans espace d'accueil dédiée à la préparation de repas commandés, livrés ou récupérés par le client sur place.

Clôtures

Fiche technique - Clôtures

Exemples / Illustrations

Cette liste est non exhaustive et a pour seul but de faciliter l'application du règlement

La clôture en bois :

Il existe différentes clôtures en bois. Il peut s'agir de bois naturel (en rondins, lattes, claustra...) ou de bois composite (plastique mélangé avec des fibres de bois)

Rondins



Lattes



Claustra



Composite



La clôture en claire-voie :

Il s'agit de clôtures formées de barreaux espacés, laissant passer le jour (grille, grillage ou tout autre dispositif ajouré)

Dispositifs ajourés



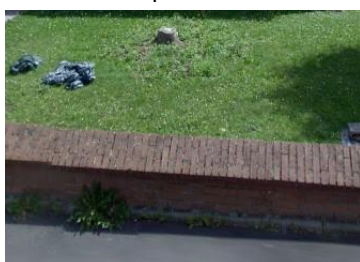
Exemples / Illustrations

Cette liste est non exhaustive et a pour seul but de faciliter l'application du règlement

La clôture en mur plein, surmonté ou non :

Il s'agit d'un muret, ne pouvant dépasser la hauteur fixée au sein du règlement. Ce muret peut rester l'unique élément de clôture ou peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (cf. page précédente) ou d'une haie. La hauteur totale de la clôture (muret et dispositif utilisé) devra respecter la hauteur fixée dans le règlement.

Simple muret



Mur surmonté d'un dispositif à claire-voie



Muret surmonté d'une haie

**La clôture végétale :**

Les essences utilisées pour réaliser ce type de clôture devront être locales (cf. fiche technique sur les essences locales)

Haie en charmille / Haie en troène





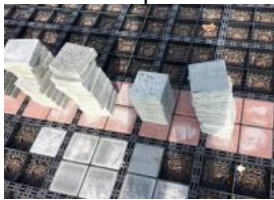
Définitions :

Un **revêtement perméable** est constitué de matériaux ayant un grand nombre d'espace, de taille suffisante, permettant un écoulement rapide de l'eau sous l'effet de la gravité.

A l'inverse, le matériau drainant ne nécessite pas d'espacement puisque c'est le matériau lui-même qui va absorber l'eau pour la redistribuer vers la nappe phréatique.

Exemples / Illustrations

Cette liste est non exhaustive et a pour seul but de faciliter l'application du règlement

Revêtements perméables	
Dalles alvéolées 	Dalles pavés 
Gravier noyaux de fruits 	Gravier 
Pavement à larges joints 	Pavements en béton 
Matériaux drainants	
Béton drainant 	Hydro Way 



Recommandations – Liste d'essences locales non exhaustive

Arbres	
Aulne blanc Aulne glutineux Bouleau verruqueux (Betula pendula ou verrucosa) Charme (carpinus betulus) (1.) Chêne pédonculé (Quercus robur) Chêne sessile (Quercus petrea) Erable champêtre (Acer campestre) Erable sycomore (Acer pseudoplatanus) Merisier (Prunus avium) Néflier Nerprun Noyer commun (Juglans regia) Orme champêtre Peuplier Grisard Peuplier hybride Peuplier tremble (Populus tremula) (2.3.) Saule blanc (4.) Sorbier blanc Sorbier des oiseleurs Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos) Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata) (5.) Prunier à grappes ...	1
	2
	3
	4
	5



Arbustes et arbrisseaux

Clématite sauvage (6.)
 Cornouiller sanguin
 Eglantier Ronce
 Groseillier Lierre
 Noisetier
 Prunellier
 Sureau à grappes
 Sureau à grappes Bourdaine
 Sureau Noir
 Viorne obier
 Viorne obier Aubépine
 Viorne mancienne
 ...



6

Haies persistantes

Buis (Buxus semperviens)
 Chèvrefeuille (Lonicera nitida ou pileata)
 Fusain (Evonymus europaeus)
 Houx
 If (Taxus baccata)
 Troène (Ligustrum ovalifolium et vulgare) (7.)
 ...



7

Haies non persistantes

Charmille (charme taillé) (8.)
 Hêtre taillé
 ...



8

Plantes des fossés– Plantes aquatiques

Aloès d'eau (Stratiotes alcidés)
 Châtaigne d'eau (Trapa natans)
 Myriophylle (Myriophyllum spicatum)
 Nénuphar (Nymphaea sp.)
 Renoncule d'eau (Ranunculus aquatilis)
 (9.)
 ...



9



Plantes des fossés– Plantes de berge et du bord des eaux

Astilbe sp.
Carex stricta "Bowles Golden«
Filipendula palmata
Hosta lancifolia **(10.)**
Iris sp.
Juncus sp.
Lysimaque (Lysimaquia punctata)
Massette (Typha latifolia)
Miscanthus sinensis "Zebrinus "
Sagittaire (Sagittaria japonica) **(11.)**
Spartina pectinata
Renouée bistorte (Polygonum bistorta)
...



Arbres et arbustes du bord des eaux

Aulne Glutineux (Alnus glutinosa) **(12.)**
Cornouiller blanc (Cornus alba)
Cornouiller stolonifère (Cornus stolonifera)
Saule blanc (Salix alba) **(13.)**
Saule de vanniers (Salix viminalis)
Saule Marsault (Salix caprea) **(14.)**
...



Recommandation pour la plantation de haie :

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle les espèces trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière. Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace. Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie.