

---

# Plan Local d'Urbanisme HORNAING

---

## *Règlement*

Arrêté le :	24 novembre 2020
Approuvé le :	12 octobre 2021
Modification approuvée le :	20 février 2024

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>PARTIE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
I. Champ d'application territorial du règlement .....	5
II. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	5
III. Division du territoire en zones .....	7
V. Adaptations mineures.....	8
VI. Rappels .....	8
<b>PARTIE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>9</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U .....</b>	<b>10</b>
Zone U : Usage des sols et destination des constructions .....	12
1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	12
a. Occupations et utilisations du sol interdites .....	12
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	13
2. Mixité fonctionnelle et sociale.....	13
VII. Zone U : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	13
1. Volumétrie et implantation des constructions.....	13
a. Emprise au sol .....	13
b. Hauteur maximale des constructions.....	13
c. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	14
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	15
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	16
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	16
a. Aspect extérieur des constructions .....	16
b. Clôtures .....	17
c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale .....	18
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions .....	18
4. Stationnement .....	18
VIII. Zone U : équipements et réseaux .....	20
1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	20
2. Desserte par les réseaux.....	21
3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	22
<b>CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>23</b>
I. Zone UE : Usage des sols et destination des constructions.....	24
1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités .....	24
a. Occupations et utilisations du sol interdites .....	24
b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	24
2. Mixité fonctionnelle et sociale.....	24
II. Zone UE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	25
1. Volumétrie et implantation des constructions.....	25
a. Emprise au sol .....	25
b. Hauteur maximale des constructions.....	25
c. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	25
d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	26
e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	26
2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	26
a. Aspect extérieur des constructions .....	26
b. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale .....	27
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions .....	27
4. Stationnement .....	27
III. Zone UE : équipements et réseaux.....	28
1. Desserte par les voies publiques ou privées.....	28
2. Desserte par les réseaux.....	29
3. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	30
<b>CHAPITRE III– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH .....</b>	<b>31</b>

I.	<i>Zone UH : Usage des sols et destination des constructions</i> .....	32
1.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i> .....	32
a.	Occupations et utilisations du sol interdites .....	32
b.	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....	32
2.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i> .....	32
II.	<i>Zone UH : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	32
1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i> .....	32
a.	Emprise au sol .....	32
b.	Hauteur maximale des constructions .....	32
c.	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	32
d.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	33
e.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	33
	Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie .....	33
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	33
a.	Aspect extérieur des constructions .....	33
b.	Clôtures .....	33
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale .....	34
3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i> .....	34
4.	<i>Stationnement</i> .....	34
III.	<i>Zone UH : équipements et réseaux</i> .....	34
1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i> .....	34
2.	<i>Desserte par les réseaux</i> .....	35
3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i> .....	36
	<b>PARTIE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>37</b>
	<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</b> .....	<b>38</b>
I.	<i>Zone 1AU : Usage des sols et destination des constructions</i> .....	39
1.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i> .....	39
a.	Occupations et utilisations du sol interdites .....	39
b.	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....	39
2.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i> .....	40
II.	<i>Zone 1AU : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	40
1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i> .....	40
a.	Emprise au sol .....	40
b.	Hauteur maximale des constructions .....	40
c.	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	40
d.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	41
e.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	42
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	42
a.	Aspect extérieur des constructions .....	42
b.	Clôtures .....	42
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale .....	43
3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i> .....	43
III.	<i>Zone 1AU : équipements et réseaux</i> .....	45
1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i> .....	45
2.	<i>Desserte par les réseaux</i> .....	46
3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i> .....	47
	<b>PARTIE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b> .....	<b>49</b>
	<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b> .....	<b>50</b>
I.	<i>Zone A : usage des sols et destination des constructions</i> .....	51
1.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i> .....	51
a.	Occupations et utilisations du sol interdites .....	51
b.	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....	51
2.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i> .....	53
II.	<i>Zone A : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	53
1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i> .....	53
a.	Emprise au sol .....	53
b.	Hauteur maximale des constructions .....	53

c.	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	54
d.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	55
e.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	55
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	55
a.	Aspect extérieur des constructions .....	55
b.	Clôtures .....	56
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale .....	56
3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i> .....	57
4.	<i>Stationnement</i> .....	57
III.	<i>Zone A : équipements et réseaux</i> .....	57
1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i> .....	57
2.	<i>Desserte par les réseaux</i> .....	58
3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i> .....	60
	<b>CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b> .....	<b>61</b>
I.	<i>Zone N : usage des sols et destination des constructions</i> .....	62
1.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i> .....	62
a.	Occupations et utilisations du sol interdites .....	62
b.	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....	62
2.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i> .....	63
II.	<i>Zone N : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	63
1.	<i>Volumétrie et implantation des constructions</i> .....	63
a.	Emprise au sol .....	63
b.	Hauteur maximale des constructions .....	63
c.	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	64
a.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	64
b.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	65
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	65
a.	Aspect extérieur des constructions .....	65
b.	Clôtures .....	65
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale .....	66
3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i> .....	66
4.	<i>Stationnement</i> .....	67
III.	<i>Zone N : équipements et réseaux</i> .....	67
1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i> .....	67
2.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i> .....	68
	<b>PARTIE IV : LEXIQUE</b> .....	<b>69</b>
I.	<i>Table de concordance</i> .....	69
II.	<i>Destinations et sous-destinations</i> .....	70
III.	<i>Définitions et schémas explicatifs</i> .....	73
1.	<i>Annexes et extensions</i> .....	73
2.	<i>Accès et voirie</i> .....	73
3.	<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> .....	74
4.	<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i> .....	75
5.	<i>Emprise au sol des constructions</i> .....	77
6.	<i>Hauteur maximale des constructions</i> .....	79
	<b>LISTES DES ESSENCES LOCALES</b> .....	<b>81</b>

# PARTIE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## I. Champ d'application territorial du règlement

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune d'Hornaing en vertu de l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :

1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;

2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non-membre d'un tel établissement public.

Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »

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

**I- 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 avoir 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. »

### **II- Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :**

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 P.L.U.

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. »

### III- Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

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...

## III. Division du territoire en zones

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

I. **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.

II. **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.

III. **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

IV. **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, 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 exploitations agricoles...**

## V. Adaptations mineures

Les adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, lesquelles sont 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. Rappels

La commune est concernée par :

- Le risque d'inondation,
- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux (aléa fort à faible). Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- Le risque sismicité,
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Le risque minier,
- Le risque de transport de matières dangereuses.
- La pollution des sols, avec la présence de sites Basias (susceptibles d'avoir supporté une activité polluante), et de sites Basol,
- Les risques technologiques, avec la présence d'ICPE,
- Le passage d'une canalisation de gaz et de canalisation de produits chimiques.
- Le passage de lignes haute tension.

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, tous les projets d'aménagements affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, selon la carte fournie en annexe au PLU.



# 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 de la commune. 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 périphériques et essentiellement à l'habitat pavillonnaire,
- Uj, qui correspond aux fonds de jardins,
- Um, qui correspond aux typologies urbaines des cités minières.

### ■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune peut être concernée par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. 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.

Concernant **la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. 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.

### ■ 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.***

Il est rappelé qu'il peut être fait application des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'Urbanisme qui précise que :

*« 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 ».*

## Zone U : Usage des sols et destination des constructions

### 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### a. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usages des transports en commun ainsi que des abris de jardin.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés.
- Les constructions à usage de commerce de détail dont la surface totale hors-œuvre est supérieure à 2000m<sup>2</sup>.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les caves et sous-sols.

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

<p>Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :</p>	<p>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.</p>
<p>Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code l'urbanisme :</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul>

### *b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

-les établissements à usage d'activité 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 affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés.

-dans les zones inondables, une rehausse d'au moins 0,2 mètre par rapport à la chaussée est exigée pour les nouvelles constructions principales.

#### **Dans le secteur Uj :**

Seules les annexes et les extensions sont admises ainsi que les canalisations (conduites enterrées et installation annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité, sauf mention contraire.

### *2. Mixité fonctionnelle et sociale*

Néant.

## VII. Zone U : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### *1. Volumétrie et implantation des constructions*

#### *a. Emprise au sol*

##### **En Ua, Ub et Um:**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 80% de la superficie totale du terrain.

##### **En Uj :**

L'emprise au sol des annexes et des extensions est limitée à 50m<sup>2</sup>.

#### *b. Hauteur maximale des constructions*

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

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

	<b>Hauteur maximale en Ua</b>	<b>Hauteur maximale en Ub</b>	<b>Hauteur maximale En Um</b>	<b>Hauteur Maximale En Uj</b>
Toutes constructions hors CINASPIC	12 m au faitage	10 m au faitage	10 m au faitage, et en harmonie avec les constructions environnantes.	4 m au faitage pour les annexes.

**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 :

En aucun cas, la hauteur au faitage 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.

*c. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

**A. Généralités :**

- 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 du bâtiment. 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) Un retrait d'au moins 4 m est imposé par rapport à la crête de la berge des fossés identifiés sur le plan de zonage.

- 6) 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 sur voie (de desserte) de la construction principale peut être implantée soit :

Ua	Ub	Um
<ul style="list-style-type: none"> <li>- A la limite d'emprise des voies publiques ou privées,</li> <li>- Avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines existantes,</li> <li>- Avec un recul minimal de 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées pour une partie de la construction, l'autre étant implantée à l'alignement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A la limite d'emprise des voies publiques ou privées,</li> <li>- Avec un recul identique à celui d'une des deux constructions voisines existantes,</li> <li>- Avec un recul minimal de 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Avec un retrait identique à l'une des deux constructions voisines existantes, afin de garantir une harmonie urbaine.</li> </ul>

*d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

**A. Généralités :**

- 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) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

**B. Règles d'implantation :**

**En Ua, Ub et Uj :**

Implantation en retrait

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres.

Pour les constructions annexes et les extensions, le retrait minimal est porté à 1 mètre.

Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

-à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement du domaine public ou de l'emprise de la voie privée.

-à l'extérieur de cette bande, lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, en bon état, déjà contigu à la limite séparative.

En sus dans le secteur Um :

Les constructions principales devront respecter le rythme d'implantation existant, afin de garantir une harmonie urbaine.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance d'au moins 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.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*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).

**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.

**Dispositions particulières :**

Les murs pignons mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie. Notamment, les murs pignons limitrophes d'une voie publique devront être traités en façades, ouvertes ou non.

Les constructions à usage d'activités ou de dépôt doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

**Toitures :**



En Ua et Um les toitures terrasses sont interdites, hormis pour les extensions et les annexes.

**En sus, dans le secteur Um :**

Pour les nouvelles constructions principales, la réfection et la rénovation de l'existant et les extensions, les matériaux utilisés devront être de type 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. Les modénatures doivent être conservées.

Les annexes en plaques béton ou en bois sont autorisées.

Les toitures des constructions principales doivent être obligatoirement à deux pans, dans des matériaux de type tuile, dans les tons bruns à rouges. Les tuiles vernissées sont interdites.

***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 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.

*b. Clôtures*

**Il est préconisé de réaliser des clôtures végétalisées, à base d'essences locales (cf. lexique).**

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées. Les matériaux précaires sont interdits.

**A l'alignement, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, seront constituées :**

-Soit d'un mur bahut en matériaux traditionnels (pierre ou brique, parpaings recouverts d'un enduit) ou identique à la construction, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre doublé ou non de plantation d'essences locales, et/ou surmonté d'un dispositif à claire voie.

La hauteur des pilastres ne doit pas dépasser 1,95 mètre avec le chaperon.

-Soit d'un grillage souple ou rigide de type serrurerie, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

-Soit d'une plaque béton, à la base d'une hauteur de 0,20 mètre au maximum, surmontée d'un grillage rigide ou souple.

**En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,95 mètre.** Pour des raisons hydrauliques et environnementales, il est préconisé d'utiliser des clôtures grillagées.

Pour les terrains donnant sur deux voies, les règles relatives aux clôtures à l'alignement s'appliquent sur la voie où se situe l'accès principal. Sur les autres voies, il est fait application des règles des clôtures situées en limite séparative.

### *c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Une étude d'approvisionnement énergétique doit être réalisée pour les projets de bâtiment de plus de 2000m<sup>2</sup> d'emprise au sol afin de réfléchir aux possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés au contexte, et si possible de penser une mutualisation du réseau : éolienne, solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermie, filière bois, aérothermie.

### *3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions*

1) Les opérations d'ensemble doivent comporter un espace commun d'agrément représentant a minima 5% de la superficie totale de l'opération.

2) La plantation d'essences végétales locales est imposée.

3) Les surfaces libres doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

4) Les composts, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

### *4. 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 nouvelles aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables et contenir des aménagements paysagers.

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.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager, ou faire aménager, sur un autre terrain situé au moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### **B. Nombre de place de stationnement exigé**

Destination	Règles
<b>Habitation</b>	
Logement	<p>En Ua : 1 place minimum par logement, garage compris.</p> <p>En Ub et Um : 2 places minimum par logement, garage compris.</p> <p>1 place visiteur par tranche de 5 logements pour les opérations d'aménagement.</p> <p>En cas de division d'immeubles en plusieurs logements, une place sera exigée par logement créé.</p>
Logements locatifs sociaux	1 place par logement.
<b>Toute autre destination ou sous-destination</b>	
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.	
<b>Stationnement des cycles</b>	

Pour les immeubles collectifs, a minima deux places de stationnement devront être prévues par tranche de 5 logements.

### **Bornes pour les véhicules électriques**

Pour les nouvelles opérations d'aménagement, une borne devra être prévue par tranche de 30 logements.

## VIII. Zone U : équipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### **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 devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.

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

f) Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### **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 à double sens ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une emprise d'au moins 8 mètres dont au moins 5 mètres de chaussée. Cette emprise minimale est portée à 5 mètres pour les voies à sens unique.

3) Les voies nouvelles en impasse sont interdites, un bouclage à minima piétonnier doit être mis en place. Dans ce cas, les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

## *2. 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 résiduaires des activités :

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.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

#### **C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :**

- 1) 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.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) 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.

#### 3. 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, qui correspond à la centrale thermique.

### ■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune peut être concernée par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. 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.

Concernant **la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. 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.

La zone est concernée par des aléas miniers (effondrement localisé), il sera fait application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme sur ce secteur.

***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.***

Il est rappelé qu'il peut être fait application des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'Urbanisme qui précise que :

*« 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 ».*

## I. Zone UE : Usage des sols et destination des constructions

### 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### a. Occupations et utilisations du sol interdites

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

#### b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les établissements à usage d'activité 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 constructions liées aux loisirs et au développement touristique,
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés.
- Les constructions et installation liées à la centrale.
- L'exploitation de cendres issues du terril de la centrale et d'apports de cendres externes en transit pour l'unité de séchage.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.



## II. Zone UE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. *Emprise au sol*

Non réglementé.

#### b. *Hauteur maximale des constructions*

Non réglementé.

#### c. *Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

#### **A. Généralités :**

- 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 du bâtiment. 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 :**

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera à 10 mètres de l'emprise des voies publiques ou privées et de l'emprise de la voie ferrée.

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

##### **A. Généralités :**

- 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 avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 4) La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle ne doit jamais inférieure à 5 mètres et à 10 mètres si ces limites se superposent avec celles des zones urbaines.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance d'au moins 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.

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

#### *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).

##### **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.

**Dispositions particulières :**

Les murs pignons mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie. Notamment, les murs pignons limitrophes d'une voie publique devront être traités en façades, ouvertes ou non.

Les constructions à usage d'activités ou de dépôt doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

**b. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale**

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Une étude d'approvisionnement énergétique doit être réalisée pour les projets de bâtiment de plus de 2000m<sup>2</sup> d'emprise au sol afin de réfléchir aux possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés au contexte, et si possible de penser une mutualisation du réseau : éolienne, solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermie, filière bois, aérothermie.

**3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

- Les essences locales sont imposées.
- Les nouvelles aires de stationnement doivent être perméables.

**4. 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.

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.

### III. Zone UE : équipements et réseaux

#### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

##### **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) L'accès doit présenter une largeur minimale de 5 mètres.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
- f) Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

**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 caractéristiques minimales des voiries, publiques ou privées, sont de 10 mètres d'emprise pour les voies à double sens et 6 mètres pour les voies à sens unique.

3) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

## 2. 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 résiduaires des activités :

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.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

### **C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :**

- 1) 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.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) 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.

### 3. 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 destinée à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

### ■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune peut être concernée par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. 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.

Concernant la **sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. 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.

***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.***

Il est rappelé qu'il peut être fait application des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'Urbanisme qui précise que :

*« 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 ».*

## I. Zone UH : Usage des sols et destination des constructions

### 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### *a. Occupations et utilisations du sol interdites*

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

#### *b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

- 1) Les constructions et installations nécessaires nécessaire aux services publics et d'intérêt collectif.
- 2) Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques.

### 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

## II. Zone UH : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### *a. Emprise au sol*

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

#### *b. Hauteur maximale des constructions*

Il n'est pas fixé de règles.

#### *c. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

#### **A. Généralités :**

- 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 du bâtiment. 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.

**B. Dans toute la zone :**

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

*d. 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 de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres.

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

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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*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).

*b. Clôtures*

**Il est préconisé de réaliser des clôtures végétalisées, à base d'essences locales (cf. lexique).**

Elles 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.

### c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Une étude d'approvisionnement énergétique doit être réalisée pour les projets de bâtiment de plus de 2000m<sup>2</sup> d'emprise au sol afin de réfléchir aux possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés au contexte, et si possible de penser une mutualisation du réseau : éolienne, solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermie, filière bois, aérothermie.

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

La plantation d'essences végétales locales est imposée.

#### 4. 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.

### III. Zone UH : équipements et réseaux

#### 1. 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.

e) L'accès doit présenter une largeur minimale de 4 mètres.

### **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 sont interdites, un bouclage à minima piétonnier doit être mis en place. Dans ce cas, les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

## *2. 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 résiduaires des activités :

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.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

**C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :**

- 1) 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.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) 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.

3. 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 - DISPOSITIONS 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, services et aux activités peu nuisantes.

### ■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune peut être concernée par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. 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.

Concernant **la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. 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.

***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.***

Il est rappelé qu'il peut être fait application des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'Urbanisme qui précise que :

*« 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 ».*

## I. Zone 1AU : Usage des sols et destination des constructions

### 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### a. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de 3 mois à l'exception des abris destinés aux usages des transports en commun ainsi que des abris de jardin.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé.
- Les terrains de camping et de caravanage aménagés.
- Les constructions à usage de commerce de détail dont la surface totale hors-œuvre est supérieure à 2000m<sup>2</sup>.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les caves et sous-sols.

#### *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.

#### b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les établissements à usage d'activité 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 affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupations ou d'utilisations autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

## II. Zone 1AU : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 80% de la superficie totale du terrain.

#### b. Hauteur maximale des constructions

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

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

	Hauteur maximale
Toutes constructions hors CINASPIC	10 m au faitage

#### c. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

##### A. Généralités :

- 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 du bâtiment. 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) Un retrait d'au moins 4 m est imposé par rapport à la crête de la berge des fossés identifiés sur le plan de zonage.
- 6) 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 sur voie (de desserte) de la construction principale peut être implantée soit :

- A la limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- Avec un recul minimal de 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

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

##### **A. Généralités :**

- 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) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

##### **B. Règles d'implantation :**

###### Implantation en retrait

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres.

Pour les constructions annexes et les extensions, le retrait minimal est porté à 1 mètre.

###### Implantation sur limites séparatives :

La construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

-à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement du domaine public ou de l'emprise de la voie privée.

-à l'extérieur de cette bande, lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur, en bon état, déjà contigu à la limite séparative.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance d'au moins 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.

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

### *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).

#### **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.

#### **Dispositions particulières :**

Les murs pignons mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités en harmonie avec les façades principales lorsqu'ils sont visibles d'une voie. Notamment, les murs pignons limitrophes d'une voie publique devront être traités en façades, ouvertes ou non.

Les constructions à usage d'activités ou de dépôt doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

### *b. Clôtures*

**Il est préconisé de réaliser des clôtures végétalisées, à base d'essences locales (cf. lexique).**

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées. Les matériaux précaires sont interdits.

#### **A l'alignement, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, seront constituées :**

-Soit d'un mur bahut en matériaux traditionnels (pierre ou brique, parpaings recouverts d'un enduit) ou identique à la construction, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre doublé ou non de plantation d'essences locales, et/ou surmonté d'un dispositif à claire voie.

La hauteur des pilastres ne doit pas dépasser 1,95 mètre avec le chaperon.

-Soit d'un grillage souple ou rigide de type serrurerie, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

Soit d'une plaque béton, à la base d'une hauteur de 0,20 mètre au maximum, surmontée d'un grillage rigide ou souple.

**En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,95 mètre.** Pour des raisons hydrauliques et environnementales, il est préconisé d'utiliser des clôtures grillagées.

Pour les terrains donnant sur deux voies, les règles relatives aux clôtures à l'alignement s'appliquent sur la voie où se situe l'accès principal. Sur les autres voies, il est fait application des règles des clôtures situées en limite séparative.

### *c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

Une étude d'approvisionnement énergétique doit être réalisée pour les projets de bâtiment de plus de 2000m<sup>2</sup> d'emprise au sol afin de réfléchir aux possibilités de mise en place de systèmes de production d'énergies renouvelables adaptés au contexte, et si possible de penser une mutualisation du réseau : éolienne, solaire thermique, solaire photovoltaïque, géothermie, filière bois, aérothermie.

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

1) Les opérations d'ensemble doivent comporter un espace commun d'agrément représentant au moins 5% de la superficie totale de l'opération.

2) La plantation d'essences végétales locales est imposée.

3) Les surfaces libres doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.

4) Les composts, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.

#### **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 nouvelles aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables et contenir des aménagements paysagers.

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.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager, ou faire aménager, sur un autre terrain situé au moins de 200 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

### **B. Nombre de place de stationnement exigé**

Destination	Règles
<b>Habitation</b>	
Logement	<p>2 places minimum par logement, garage compris.</p> <p>1 place visiteur par tranche de 5 logements pour les opérations d'aménagement.</p> <p>En cas de division d'immeubles en plusieurs logements, une place sera exigée par logement créé.</p>
Logements locatifs sociaux	1 place par logement.
<b>Toute autre destination ou sous-destination</b>	
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.	
<b>Stationnement des cycles</b>	

Pour les immeubles collectifs, a minima deux places de stationnement devront être prévues par tranche de 5 logements.

### **Bornes pour les véhicules électriques**

Pour les nouvelles opérations d'aménagement, une borne devra être prévue par tranche de 30 logements.

## III. Zone 1AU : équipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### **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 devront présenter une largeur minimale de 4 mètres.

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

f) Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### **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 à double sens ouvertes à la circulation automobile doivent présenter une emprise d'au moins 8 mètres dont au moins 5 mètres de chaussée. Cette emprise minimale est portée à 5 mètres pour les voies à sens unique.

3) Les voies nouvelles en impasse sont interdites, un bouclage à minima piétonnier doit être mis en place. Dans ce cas, les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...).

## *2. 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 résiduelles des activités :

Les eaux résiduelles 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.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

#### **C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :**

- 4) 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.
- 5) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 6) 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.

### 3. 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.

Elle comprend un secteur Ae destiné à la réalisation d'une écurie.

### ■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune peut être concernée par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. 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.

Concernant la **sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. 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.

### ■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend **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.***

Il est rappelé qu'il peut être fait application des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'Urbanisme qui précise que :

*« 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 ».*

## I. Zone A : usage des sols et destination des constructions

### 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### *a. Occupations et utilisations du sol interdites*

- Sont interdites toutes constructions ou installations en dehors de celles autorisées à l'article suivant.
- les caves et sous-sols.

#### *b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*

Sont admis dans la zone :

##### 1) Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments 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, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées (par exemple la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé...). Les extensions et les annexes de ces habitations sont admises.

2) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural.

3) 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).

4) 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.

5) Les clôtures.

6) 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.

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

- 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions,
- 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes. Ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale.

8) La reconstruction après sinistre.

9) le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage.

**Dans le secteur Ae :**

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

- 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions,
- 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes. Ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale.

2) les constructions et installations liées aux équidés.

<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 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 recapeage 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 le cône de vue identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme :	Toute construction et installation qui porterait atteinte aux perspectives vers le terroir Audiffret-Pasquier, dans le secteur identifié au zonage, est interdite.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

II. Zone A : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Pour les constructions d'habitation existantes dans la zone :

- L'emprise au sol des annexes est limitée à 30m<sup>2</sup>,
- L'emprise au sol des extensions est limitée à 50m<sup>2</sup>.

Dans le secteur Ae, la superficie maximale des constructions est fixée à 1000m<sup>2</sup>.

b. *Hauteur maximale des constructions*

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

	hauteur maximale au faitage
Construction à usage d'habitation	10 m  Les extensions et les annexes ne peuvent pas avoir une hauteur plus importante que celle de la construction principale.
Autres destinations de construction	15 mètres au faitage, sauf contraintes techniques.

*c. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

**A. Généralités :**

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

**B. Règles d'implantation :**

Les constructions et installations devront être édifiées :

- Avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux fossés pour toutes les destinations de constructions,
- Avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la voie pour les bâtiments agricoles,
- Avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la voie pour les autres destinations de constructions.
- Avec un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD13 pour toutes les constructions,
- Avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la RD81 pour toutes les constructions.
- Avec un retrait d'au moins 10 mètres pour toute construction par rapport à la voie ferrée, hormis celles liées à l'exploitation ferroviaire.
- Avec un retrait d'au moins 75 mètres par rapport aux emprises des portions de voies identifiées au plan de zonage. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions des constructions d'habitation existantes au moment de l'approbation du PLU.

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

##### **A. Généralités :**

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 prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

##### **B. Règles d'implantation :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 m au moins :

- Des limites des zones urbaines et à urbaniser mixtes,
- Des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation.

Les bâtiments et installations agricoles doivent être implantés à au moins 10 mètres des zones U et AU mixtes, hormis si la parcelle fait partie de l'unité foncière de l'exploitation.

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

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

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

#### *a. Aspect extérieur des constructions*

##### **A. Principe général :**

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 doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur permettant une bonne intégration dans le paysage.

#### **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.

#### *b. Clôtures*

**Il est préconisé de réaliser des clôtures végétalisées, à base d'essences locales (cf. lexique).**

#### **Dispositions particulières concernant les constructions à usage d'habitation :**

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées. Les matériaux précaires sont interdits.

#### **A l'alignement, les clôtures, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, seront constituées :**

-Soit d'un mur bahut en matériaux traditionnels (pierre ou brique, parpaings recouverts d'un enduit) ou identique à la construction, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre doublé ou non de plantation d'essences locales, et/ou surmonté d'un dispositif à claire voie.

La hauteur des pilastres ne doit pas dépasser 1,95 mètre avec le chaperon.

-Soit d'un grillage souple ou rigide de type serrurerie, doublé ou non d'une haie vive composée d'essences locales.

Soit d'une plaque béton, à la base d'une hauteur de 0,20 mètre au maximum, surmontée d'un grillage rigide ou souple.

**En limite séparative, les clôture devront présenter une hauteur maximale de 1,95 mètre.** Pour des raisons hydrauliques et environnementales, il est préconisé d'utiliser des clôtures grillagées.

Pour les terrains donnant sur deux voies, les règles relatives aux clôtures à l'alignement s'appliquent sur la voie où se situe l'accès principal. Sur les autres voies, il est fait application des règles des clôtures situées en limite séparative.

#### *c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.



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

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les dépôts et installations diverses autorisés, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et autres installations de stockage extérieur, doivent être masqués par des écrans de verdure.

**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'ils présentent des risques pour la sécurité de population ou des constructions environnantes.

4. 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.

III. Zone A : équipements et réseaux

1. 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.

## *2. 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 résiduaires des activités :

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.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

## **C. Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution :**

- 1) 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.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

- 3) 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.

3. 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 destinée à la préservation des milieux naturels et des paysages.

### ■ Prise en compte des risques sur la zone

La commune peut être concernée par le **risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux**. 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.

Concernant **la sensibilité aux remontées de nappes phréatiques**, le niveau de sensibilité est faible à très élevé (nappe affleurante) sur le territoire. 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.

### ■ Outils de protection sur la zone

La zone comprend **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.***

Il est rappelé qu'il peut être fait application des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'Urbanisme qui précise que :

*« 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 ».*

## I. Zone N : usage des sols et destination des constructions

### 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### a. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article suivant.

<b>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d'une protection particulière au titre du code de l'Urbanisme</b>	
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.

#### b. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- 1) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2) 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.

- 3) Pour les constructions à usage d'habitation existantes : les travaux de réfection, ainsi que les annexes et les extensions, dans la limite de :
  - 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les extensions,
  - 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes. Ces dernières ne devront pas être éloignées de plus de 50 mètres de la construction principale.
- 4) Les clôtures.
- 5) L'exploitation de cendres issues du terril de la centrale et d'apports de cendres externes en transit pour l'unité de séchage.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

## II. Zone N : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. *Emprise au sol*

Pour les annexes et les extensions des constructions d'habitation existantes, l'emprise au sol est limitée à :

- 50 m<sup>2</sup> pour les extensions,
- 30m<sup>2</sup> pour les annexes.

b. *Hauteur maximale des constructions*

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

<b>Hauteur maximale</b>	
Construction à usage d'habitation	10 m au faitage  Les extensions et les annexes ne peuvent pas avoir une hauteur plus importante que celle de la construction principale.
Pour les autres destinations de construction	12 mètres au faitage.

### *c. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées*

#### **A. Généralités :**

- 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 du bâtiment. 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.

#### **B. Règles d'implantation :**

Les constructions doivent être édifiées avec :

- Avec un retrait d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RD13 pour toutes les constructions,
- Avec un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la RD81 pour toutes les constructions.
- Avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies et par rapport à la voie ferrée.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas aux constructions et installations liées à la voie ferrée.

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

#### **A. Généralités :**

- 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) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée avec un avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.
- 3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.



**B. Règles d'implantation :**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

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

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*a. Aspect extérieur des constructions***A. Principe général :**

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 doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

La couverture en toiture doit être de forme, de matériaux, d'aspect et de couleur permettant une bonne intégration dans le paysage.

**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.

*b. Clôtures*

<b>Il est préconisé de réaliser des clôtures végétalisées, à base d'essences locales (cf. lexique).</b>
---

**Dispositions particulières concernant les constructions à usage d’habitation :**

Les murs anciens doivent être conservés dans la mesure du possible, les haies existantes maintenues ou remplacées. Les matériaux précaires sont interdits.

**A l’alignement, les clôtures, d’une hauteur maximale de 1,80 mètre, seront constituées :**

-Soit d’un mur bahut en matériaux traditionnels (pierre ou brique, parpaings recouverts d’un enduit) ou identique à la construction, d’une hauteur maximale de 0,80 mètre doublé ou non de plantation d’essences locales, et/ou surmonté d’un dispositif à claire voie.

La hauteur des pilastres ne doit pas dépasser 1,95 mètre avec le chaperon.

-Soit d’un grillage souple ou rigide de type serrurerie, doublé ou non d’une haie vive composée d’essences locales.

Soit d’une plaque béton, à la base d’une hauteur de 0,20 mètre au maximum, surmontée d’un grillage rigide ou souple.

**En limite séparative, les clôtures devront présenter une hauteur maximale de 1,95 mètre.** Pour des raisons hydrauliques et environnementales, il est préconisé d’utiliser des clôtures grillagées.

Pour les terrains donnant sur deux voies, les règles relatives aux clôtures à l’alignement s’appliquent sur la voie où se situe l’accès principal. Sur les autres voies, il est fait application des règles des clôtures situées en limite séparative.

*c. Obligations en matière de performance énergétique et environnementale*

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

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

La plantation d’essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).

<b>Dispositions particulières pour les éléments bénéficiant d’une protection particulière au titre du code de l’Urbanisme</b>	
<p>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)</p>	<p>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.</p> <p>L’abattage d’éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu’</p>

présentent des risques pour la sécurité de population ou des constructions environnantes.

#### 4. 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.

### III. Zone N : équipements et réseaux

#### 1. 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.

#### 2. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Néant.

## PARTIE IV : LEXIQUE

### I. Table de concordance

La table de concordance permet de faire le lien entre les articles du règlement sous la réglementation *ante* décret du 1<sup>er</sup> janvier 2016 et la structure de la nouvelle nomenclature.

<b>Nouvelle nomenclature</b>		<b>Articles de l'ancienne trame du règlement</b>
<b>I. Usage des sols et destination des constructions</b>		
I.1. Destinations et sous-destinations		-
I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	I.2.a. Occupations et utilisations des sols interdites	Article 1
	I.2.b. Occupations et utilisations du sol admises sous condition	Article 2
I.3. Mixité sociale et fonctionnelle		-
<b>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>		
II.1. Volumétrie et implantation des constructions	II.1.a. Emprise au sol	Article 9
	II.1.b. Hauteur maximale des constructions	Article 10
	II.1.c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées	Article 6
	II.1.d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 7
	II.1.e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Article 8
II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	II.2.a. Aspect extérieur des constructions	Article 11
	II.2.b. Clôtures	
	II.2.c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Article 15
II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		Article 13
II.4. Stationnement		Article 12
<b>III. Equipements et réseaux</b>		
III.1. Desserte par les voies publiques ou privées	III.1.a. Accès	Article 3
	III.1.b. Voirie	
III.2. Desserte par les réseaux	III.2.a. Alimentation en eau potable	Article 4
	III.2.b. Assainissement	
	III.2.c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution	
	III.2.d. Obligation en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique	Article 16

## II. 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 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 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.

## EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

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 TERTIAIRE

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.

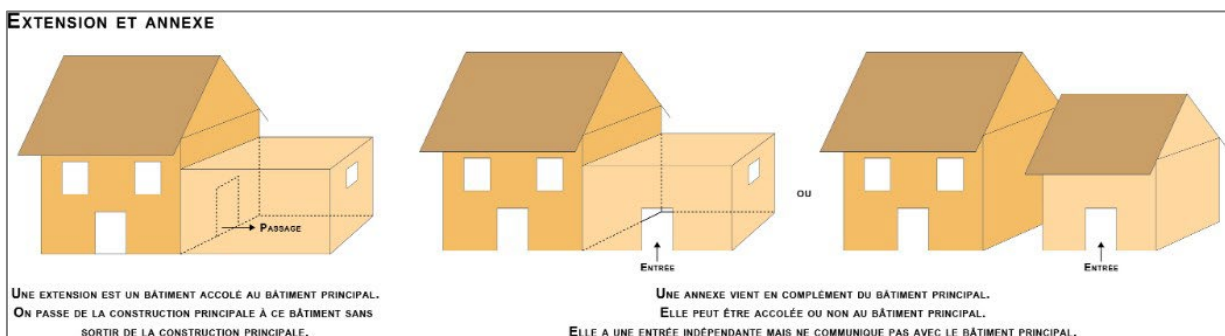


### III. Définitions et schémas explicatifs

#### 1. 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.

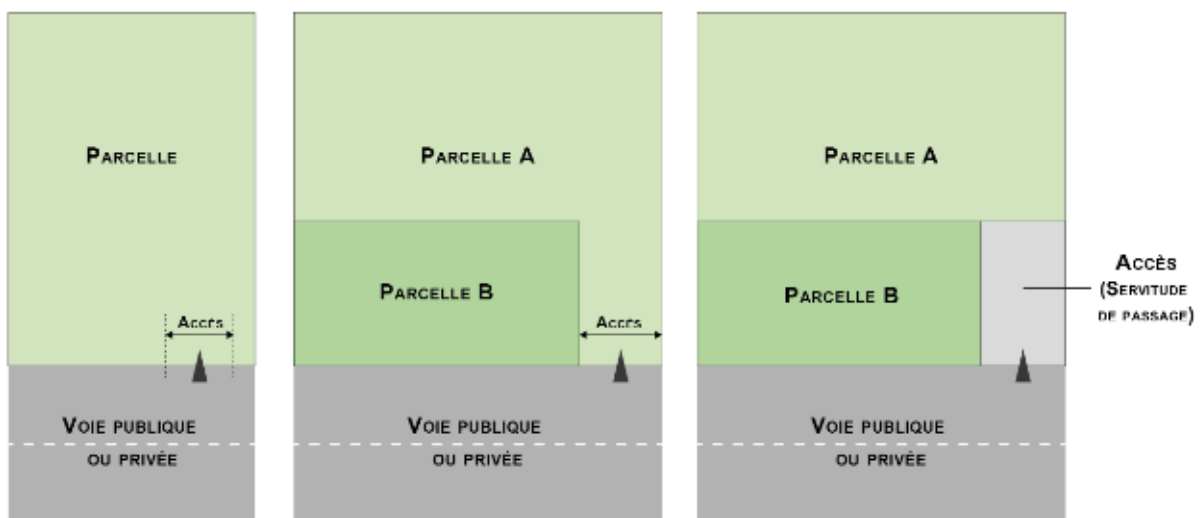
**Une annexe** est un bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction. Une annexe peut être accolée à la construction principale (sans en être « soutenue ») et ne présente de lien fonctionnel avec la construction principale (porte de service, ouverture...).



#### 2. 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



En zone U et AU, l'accès doit être de 4 mètres minimum

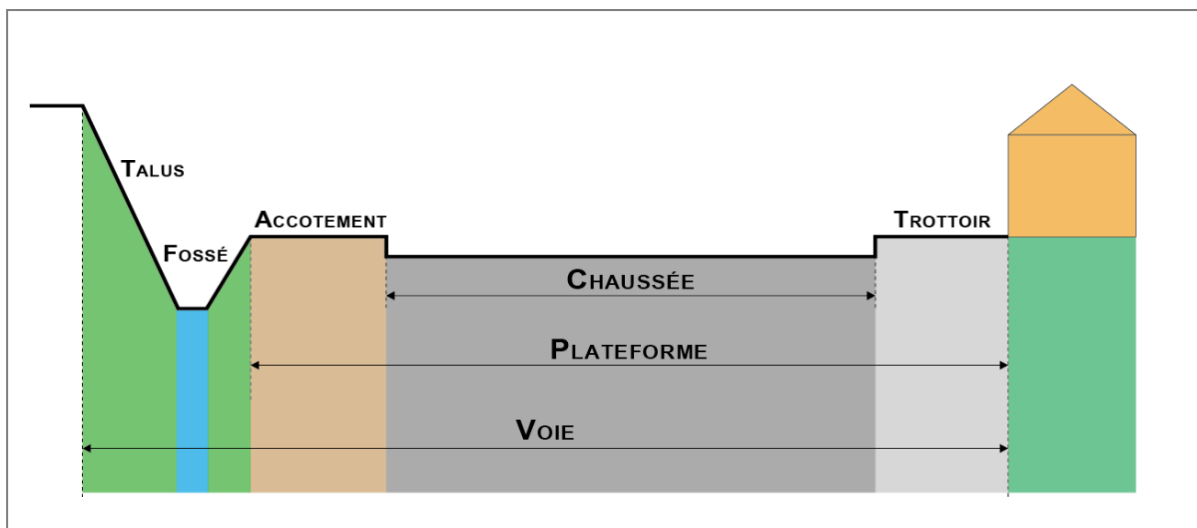
**Chaussée** = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

**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, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie. Les règles applicables aux voies privées dans le présent PLU sont également applicables aux servitudes.



### 3. 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.

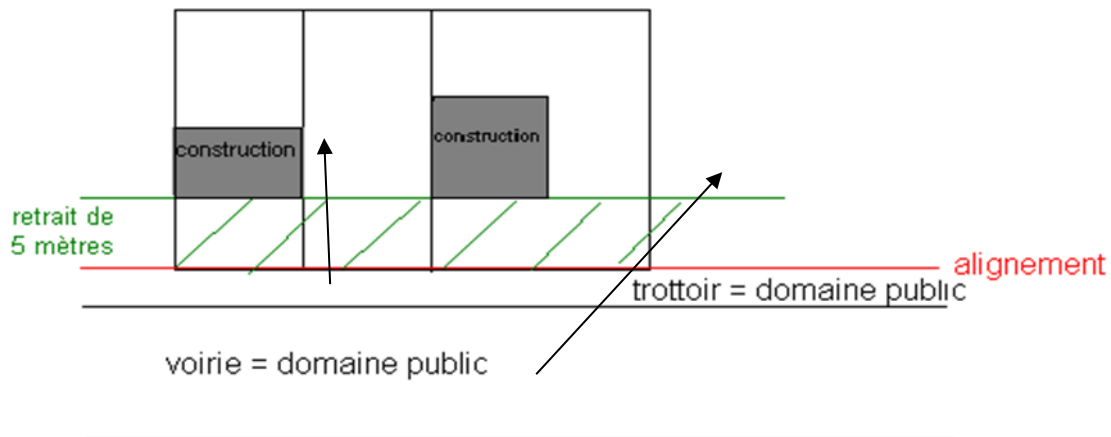
**Façade avant d'une construction** : façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

**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.

**Illustration : implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.**



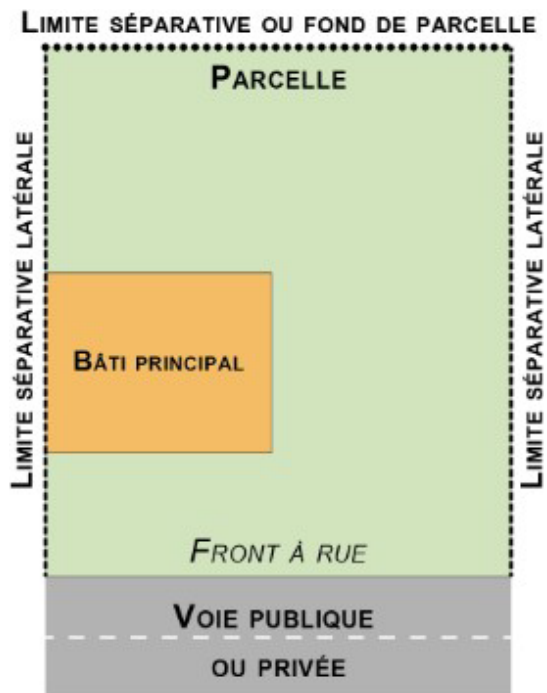
#### 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**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.

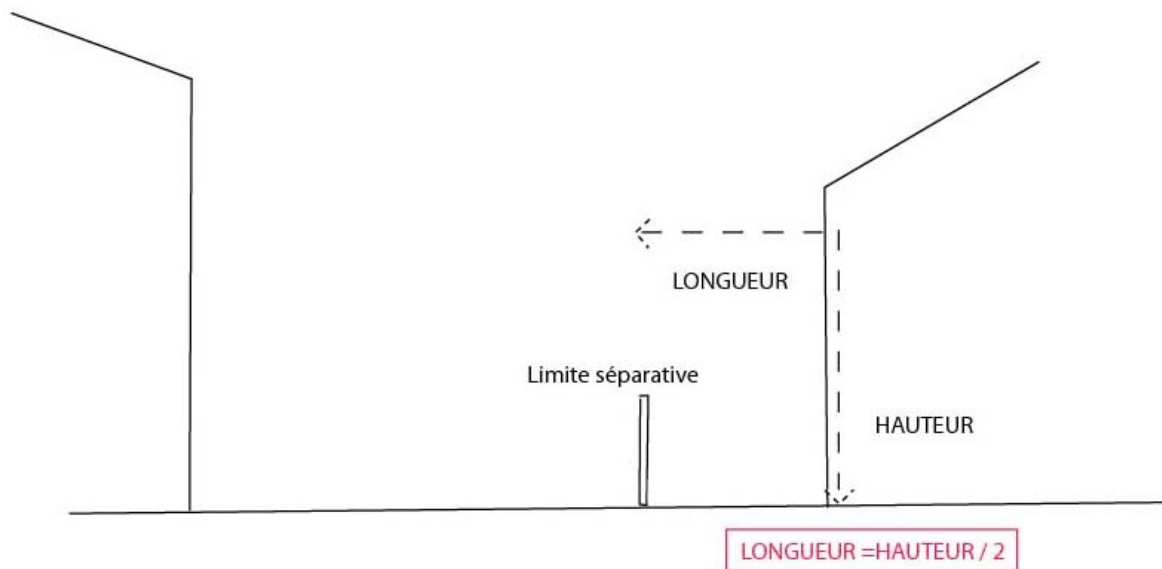
**Limite latérale** : segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

**Limite de fond de parcelle** : limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



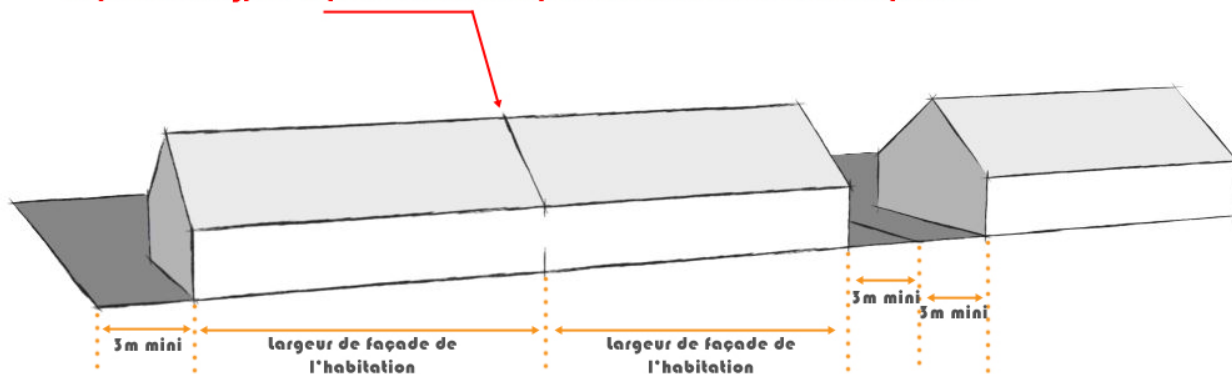
**Retrait ou marge d'isolement** : distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

**Illustration : implantation en retrait de Hauteur / 2 avec un minimum de 3m**



**Illustration : implantations en limite séparative ou en retrait de**

**Est proscrit ce type d'implantation : une implantation sur la même limite séparative**



**Implantation avec un retrait de 3m**

**Ouverture principale d'une façade** : ouverture de plus de plus de 2m<sup>2</sup> créant une vue droite (c'est-à-dire une vision directe sur la propriété voisine lorsque l'on se place dans l'axe d'ouverture et que l'on regarde droit devant soi sans se pencher).

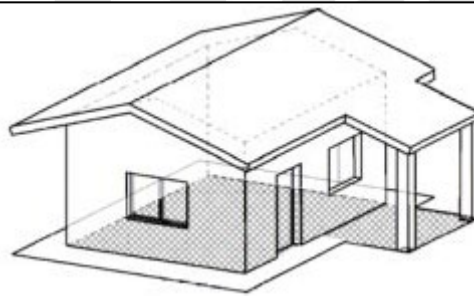
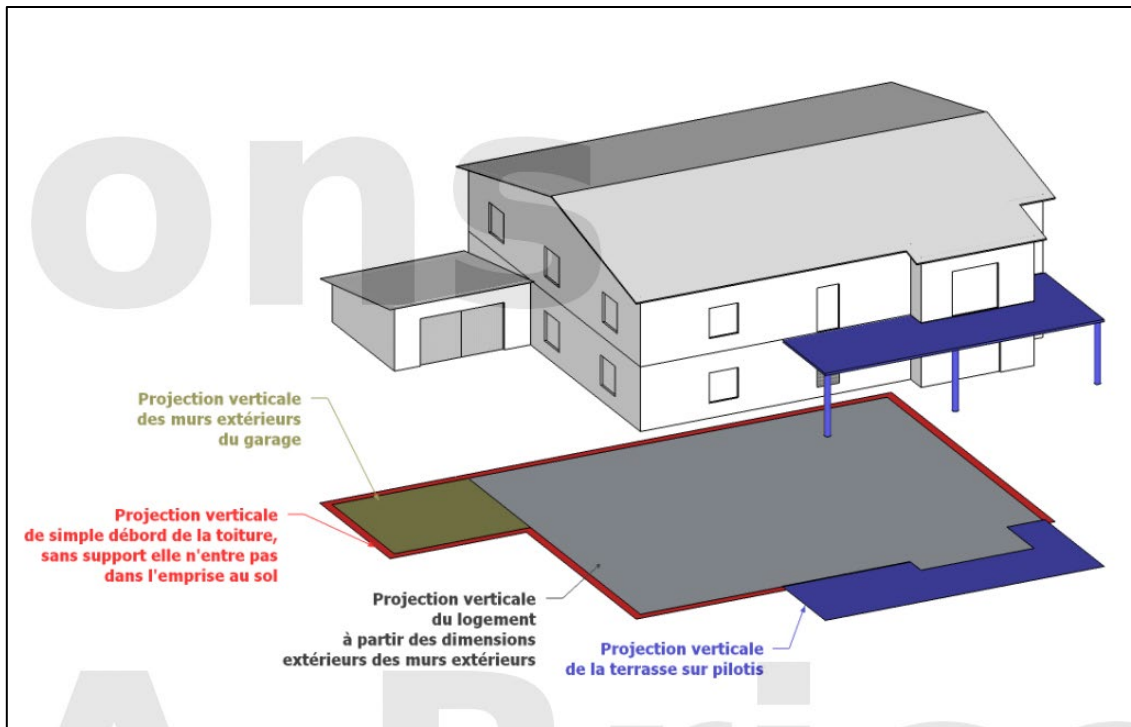
## 5. Emprise au sol des constructions

**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 :

- Les éléments de modénature (bandeau, corniches...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- 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, oriels, coursives...),
- les rampes d'accès aux constructions,
- les bassins de piscine,
- les bassins de rétention maçonnés.



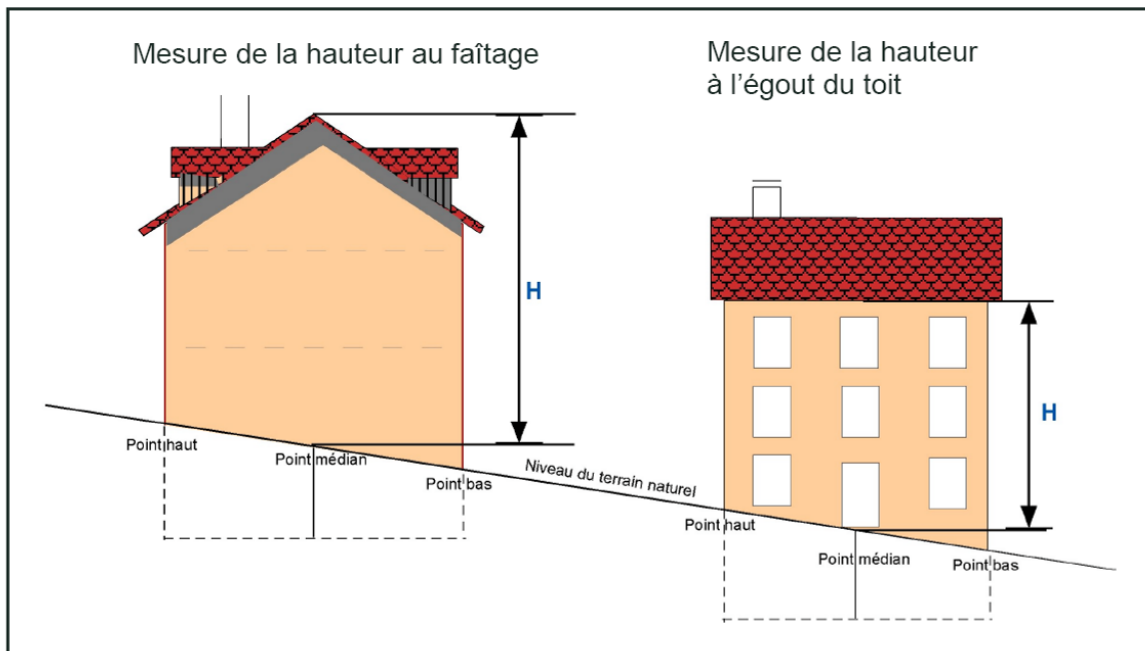
## 6. Hauteur maximale des constructions

**Faîtage** : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

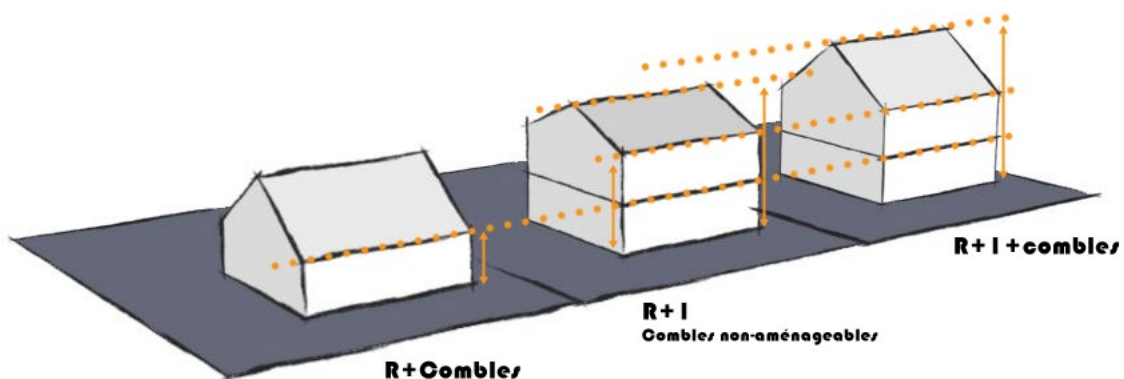
**Égout du toit** : L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

**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.

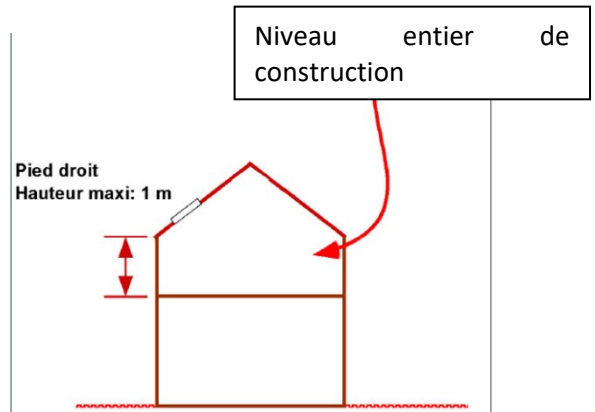
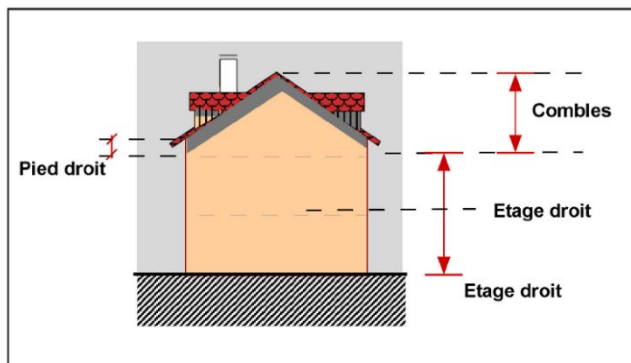
**Illustration de la mesure de la hauteur au faîtage et de la hauteur à l'égout du toit :**



**Illustration des hauteurs relatives (R, R+1, R+2, R+C...) :**



**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.





## LISTES DES ESSENCES LOCALES



## ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES

### Arbres

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

### Arbustes

Charmille <sup>°</sup>	<i>Carpinus betulus</i>
Cornouiller sanguin*	<i>Cornus sanguinea</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Prunellier*	<i>Prunus spinosa</i>
Saule marsault <sup>1</sup>	<i>Salix caprea</i>
Saule osier	<i>Salix viminalis</i>
Troène d'Europe	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
Eglantier	<i>Rosa canina</i>

### Arbustes à feuillage persistant

Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
Genet à balai <sup>⌘</sup>	<i>Cytisus scoparius</i>

---

<sup>1</sup> à croissance rapide

\* Arbustes dont les rejets/drageons doivent être maîtrisés

<sup>°</sup> Essences marcescentes : gardent leurs feuilles mortes attachées aux branches pendant l'hiver

⌘ à planter sur sol non humide

**Essences pouvant être conduites à la fois en haies arbustives et en haute-tige:**

Hêtre <sup>°</sup>	<i>Fagus sylvatica</i>
Charme <sup>°</sup>	<i>Carpinus betulus</i>
Saule marsault <sup>2</sup>	<i>Salix caprea</i>
Saule osier	<i>Salix viminalis</i>

**Plantes grimpantes :**

Chèvrefeuille des bois	<i>Lonicera periclymenum</i>
Houblon	<i>Humulus lupulus</i>
Lierre	<i>Hedera helix</i>

**Fruitiers**

*Pommiers (pommes à couteau)*

Belle fleur simple  
Cabarette  
Colapuis  
Court pendu rouge  
Double bon Pommier rouge  
Gris brabant  
Gueule de mouton  
Jacques Lebel  
Lanscailler  
Reinette de France  
Reinette des Capucins  
Reinette de Fugélan  
Reinette de Hollande  
Reinette de Waleffe  
Reinette Descardre  
Reinette étoilée  
Reinette Hernaut  
Sang de bœuf  
Sans pareil de peasgood  
Tardive de Bouvignies (rambour d'hiver)

*Pommiers palissés*

Court-pendu Rouge  
Reinette de France  
Reinette de Fugélan  
Reinette des Capucins

*Poiriers-Poires à couteau*

Beurré d'anjou  
Beurré Lebrun  
Beurré superfin  
Comtesse de Paris  
Cornélie

---

<sup>2</sup>à croissance rapide

<sup>°</sup>Essences marcescentes : gardent leurs feuilles mortes attachées aux branches pendant l'hiver

Poire à Clément  
Sans pépins  
Sucrée de Montluçon  
Triomphe de Vienne

*Poiriers-Poires à cuire*

Poire à Côte d'or  
Poire de livre  
Poire Reinette  
Saint-Mathieu

*Poiriers palissés*

Beurré d'Anjou  
Beurré Lebrun  
Comtesse de Paris  
Cornélie  
Poire à Clément  
Sans Pépins  
Sucrée de Montluçon  
Triomphe de Vienne

*Cerisiers*

Cerise blanc-nez/cerise blanche d'Harcigny  
Cerise de Monchaux  
Cerise du sars  
Griotte de Vieux-Condé  
Guigne noire du Pévèle

*Pruniers*

Coe violette  
Goutte d'or de Coe  
Monsieur Hâtif  
Reine-Claude d'Althan  
Reine-Claude dorée  
Reine-Claude rouge hâtive  
Sainte-Catherine

*Pêcher*

Pêche de Moncheau

**Pour des conseils en plantation ou pour passer commande : [www.plantonsledecor.fr](http://www.plantonsledecor.fr)**

## Aquatiques et zones humides

### Plantes strictement aquatiques

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

### Plantes pour les berges

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

### Plantes pour prairies humides fleuries

Agrostide stolonifère	<i>Agrostis stolonifera</i> L.
Populage des marais	<i>Caltha palustris</i> L.
Cardamine des prés	<i>Cardamine palustris</i> L.
Centaurée jacée	<i>Centaurea jacea</i> L.
Epilobe à petites fleurs	<i>Epilobium parviflorum</i> Schreb.
Millepertuis perforé	<i>Hypericum perforatum</i>
Gesse des prés	<i>Lathyrus pratensis</i> L.
Lotier des fanges	<i>Lotus pedunculatus</i> Cav.
Lychnide fleur de coucou	<i>Lychnis flos-cuculi</i> L.
Lysimachie nummulaire (Herbe aux écus)	<i>Lysimachia nummularia</i> L.
Luzerne lupuline	<i>Medicago lupulina</i> L.
Menthe aquatique	<i>Mentha aquatica</i> L.
Renoncule flammette	<i>Ranunculus flammula</i> L.
Renoncule rampante	<i>Ranunculus repens</i> L.
Trèfle des prés	<i>Trifolium pratense</i>
Trèfle rampant	<i>Trifolium repens</i> L.
Vesce à épis	<i>Vicia cracca</i> L.