



Commune de Wandignies-Hamage

Plan Local d'Urbanisme Dossier approuvé



Règlement écrit

«Vu pour être annexé à la délibération du 28/05/2018
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Wandignies-Hamage,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 12/07/2017
APPROUVÉ LE : 28/05/2018

Etude réalisée par :



Agence Hauts-de-France (siège social)
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

Agence Grand-Est
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

Agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

Agence Seine-Normandie Evreux
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

Agence Seine-Normandie Le Havre
186 Boulevard François 1^{er}
76600 Le Havre
Tél. 02 35 46 55 08



Section 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U)

La vocation principale de la zone U et de ses secteurs est la suivante :

Zone U : Zone urbaine

-  Ua : Secteur urbain à vocation principale d'habitat composé des tissus urbanisés les plus anciens
-  Ub : Secteur urbain à vocation principale d'habitat composé de tissus urbanisés plus récents, construits en extension
-  Uc : Secteur urbain à vocation principale d'habitat caractérisée par de l'habitat ouvrier dense
-  Ue : Secteur urbain à vocation économique et touristique

A titre d'information, la commune est :

- classée en zone de sismicité modérée (3/5),
- concernée par la présence potentielle d'engins de guerre,
- concernée par un risque de retrait et de gonflement des argiles qualifié de faible,
- concernée par un risque de remontées de nappes souterraines.

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :

-  Servitude de mixité sociale (L151-15 du CU), visant à prévoir sur ce site la production d'au moins 7 logements locatifs aidés
-  Eléments du patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du CU
-  Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du CU
-  Secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation
-  Chemins à protéger ou à créer au titre de l'article L151-38 du CU
-  Eléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		Ne sont autorisées que les extensions des bâtiments agricoles existants, sauf d'élevage. La construction de nouveaux bâtiments agricoles est interdite.
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Dans le secteur Ue, seuls les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des activités économiques ou touristiques sont autorisés.
	hébergement	X		Dans le secteur Ue, seuls les hébergements de fonction nécessaires au fonctionnement des activités économiques ou touristiques sont autorisés.
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Le commerce de détail est autorisé en Ua, et interdit dans les autres secteurs.
	restauration	X		
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	hébergement hôtelier et touristique	X		
	cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	salles d'art et de spectacles	X		
	équipements sportifs	X		
	autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt	X		Seules les extensions des entrepôts existants sont autorisées.
	bureau	X		
	centre de congrès et d'exposition	X	Dans les secteurs Ua, Ub et Uc	Autorisé en Ue uniquement

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Dans l'ensemble de la zone urbaine, les caves et sous-sols sont interdits.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables :

- pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés
- à la réalisation d'opérations d'intérêt écologique,
- à la réalisation d'aménagement de protection des biens et des personnes contre les inondations.

Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits (sauf après sinistre, où dans ce cas la durée est portée au temps nécessaire des travaux).

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.



Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

 Chemins à protéger ou à créer au titre de l'article L151-38 du CU	maintenir l'intérêt des chemins piétonniers ou de randonnée à conserver ou à créer tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés.
 Eléments du patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du CU  Eléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU	protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.
 Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du CU	respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique.
 Secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation	Respecter les principes d'aménagement édictés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

 Servitude de mixité sociale (L151-15 du CU), visant à prévoir sur ce site la production d'au moins 7 logements locatifs aidés	Respecter la servitude de mixité sociale instituée, visant à produire des logements locatifs aidés
---	--



Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur :

Les hauteurs des constructions sont mesurées depuis la côte altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

La cote altimétrique + 0,00 mètre du rez-de-chaussée de la construction principale doit être située à une hauteur altimétrique comprise entre 0,20 et 0,80 mètre mesurée depuis la côte altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

Pour les constructions à destination principale d'habitation :

- Dans les secteurs Ua, Ub et Ue : Les constructions ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus (R+1+C ou R+1+attique). En cas d'extension, celle-ci ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction principale.
- Dans le secteur Uc : Les constructions ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée (R + C). La hauteur devra être similaire à celle des constructions voisines. En cas d'extension, celle-ci ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction principale.
- Dans l'ensemble des secteurs :
 - o Dans le cas d'une toiture plate, la construction ne doit pas avoir plus de 2 niveaux habitables. La construction ne peut pas dépasser 7,50 mètres.
 - o Les annexes d'habitations sont limitées à 4 mètres.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

- L'extension des bâtiments agricoles ne peut pas dépasser la hauteur du bâtiment objet de l'extension.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faitage.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

- Dans les secteurs Ua et Ub :

<p>Les constructions doivent être édifiées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.</p> <p>Dans le cas de "dent creuse", l'alignement à respecter est celui de l'une des constructions voisines.</p>	<p>«dent creuse»</p> <p>un des deux reculs à respecter</p> <p>VOIRIE</p> <p>non «dent creuse»</p> <p>recul de 5 mètres minimum à respecter</p> <p>VOIRIE</p> <p>Dent creuse : jusque 50 mètres entre deux constructions.</p>
<p>Les constructions à usage principal d'habitation en double rideau sont autorisées à condition de ne pas créer plus de 2 rideaux.</p>	<p>3ème rideau NON</p> <p>2nd rideau OUI</p> <p>1er rideau OUI</p> <p>VOIRIE</p>
<p>Les annexes ne peuvent s'implanter en avant de la façade principale de la construction principale.</p>	

- Dans les secteurs Uc et Ue :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

L'ensemble des dispositions de ce chapitre « recul par rapport aux voies et emprises publiques » ne s'applique pas aux secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, répertoriés sur le règlement graphique par le figuré ci-dessous :



Secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation



Recul par rapport aux limites séparatives :

- Dans les secteurs Ua, Ub et Ue

La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiment joignant la limite parcellaire est autorisée :

- o A l'intérieur d'une bande de 30 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite de construction qui s'y substitue.
- o A l'extérieur de cette profondeur de 30 mètres, lorsqu'il s'agit de deux bâtiments qui se jouxtent ou qui résultent d'opérations conjointes de construction.

Dans le cas de "dent creuse", l'implantation en limite parcellaire au-delà de la bande de 30 mètres peut être admise que si elle correspond effectivement à une mise en mitoyenneté avec une habitation voisine existante.

Cette distance est ramenée à 1 mètre pour les annexes à l'habitation.

- Dans le secteur Uc

Les constructions devront obligatoirement être implantées sur les deux limites séparatives, afin d'assurer une continuité bâtie.

Dans l'ensemble de la zone U, les constructions devront respecter un recul minimum de 6 mètres de la berge des cours d'eau

L'ensemble des dispositions de ce chapitre « recul par rapport aux limites séparatives » ne s'applique pas aux secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, répertoriés sur le règlement graphique par le figuré ci-dessous :



Secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation

Emprise au sol :

Sans objet.

Constructions sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 3 mètres.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- **aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;**
- **aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre équivalent ;**
- **aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**



Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - 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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment présentant une façade traditionnelle en front à rue : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris des façades.

Façade :

La couleur des façades doit se situer dans la gamme des RAL suivants (RAL non barrés) :



Les constructions seront de préférence réalisées en briques de terre cuite naturelle, régionales, dont les joints seront lissés.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues dans le respect de la gamme des RAL listés ci-dessus.

Il ne peut être utilisé plus de 3 teintes différentes en façade.

Dans le cas de transformation ou d'extension et dans le cas où le mauvais état de la brique nécessite la pose d'un enduit, celui-ci sera réalisé conformément au RAL listé ci-dessus. Un revêtement en plaquettes devra avoir un aspect de finition identique à celui de la brique.



Toiture :

Uniquement pour les toitures des bâtiments à usage d'habitation (annexes non comprises) : les couvertures seront réalisées en matériaux d'aspect tuiles de terre cuite, tuile béton ou de type zinc à l'exception des vérandas qui pourront être couvertes de matériaux translucides.

Ouvertures en toiture :

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes, des chiens-assis ou des fenêtres de toit.

Les ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée. Chaque lucarnes, chiens assis ou fenêtre de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Aspect général :

Les ouvertures des différents niveaux de la construction seront de préférences alignées.

3 - Dispositions particulières pour les autres constructions :

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive.

Quel que soit le matériau employé, la couleur des façades doit se situer dans la gamme des RAL suivants (RAL non barrés) :



La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges. Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.



L'ensemble des dispositions précitées du paragraphe 2 ne s'applique pas :

- **aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**
- aux constructions ayant recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable (sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale).

4 - Dispositions particulières pour les éléments identifiés au L151-19

Il est interdit de détruire, d'endommager ou de masquer les édifices majeurs localisés sur les documents graphiques par des étoiles en référence au L151-19. Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.

Il convient de conserver, restaurer ces édifices suivant les règles de l'art cohérentes avec leurs édifications : composition urbaine et architecturale, couverture, charpente, décors et équipement de toiture, maçonnerie, façades, menuiseries, clôtures, portails, grilles, parcs et jardins.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (espace public, pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

Les vues sur ces édifices depuis l'espace public doivent être préservées. Aucun élément pouvant nuire à leur lisibilité, leur caractère et leur identité architecturale et patrimoniale ne doit encombrer le domaine public.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

Clôtures :

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

Les clôtures, sur les limites entre le domaine public et le domaine privé doivent être constituées :

- par des haies vives composées d'essences locales,
- et/ou par des grilles nues,
- et/ou par des grillages comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre,

Les murets implantés seuls, sont également soumis à la hauteur maximale de 1 m.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

La couleur des murs bahuts doit se situer dans la gamme des RAL listés dans au paragraphe « 2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation » ci-dessus.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres.

Pour les constructions à édifier en opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé), la hauteur ou l'aspect des clôtures doivent donner lieu à des prescriptions particulières pour uniformisation d'aspect. Cette règle concerne également les clôtures sur limite séparative non comprises dans les marges de recul. En l'absence de prescriptions, les règles ci-dessus s'appliquent.

Les clôtures situées sur les limites entre la zone U et une zone A ou N ne peuvent pas être constituées de plaques-béton. Elles seront de préférence composée de haies d'essences locales doublées ou non de grillage, jusqu'en leur pied (ou que le pied soit garni de passages de 10 cm x 10 cm) afin d'assurer la libre circulation des espèces.

Règles générales de plantation :

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.



Les essences sont à choisir parmi la liste des essences locales annexée au présent règlement.

Règles particulières

La création ou l'extension de bâtiment à usage industriel ou agricole est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² d'aire de stationnement créés.

Paragraphe 4 : Stationnement

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

Sont exigées :

- deux places de stationnement pour véhicule motorisé par logement (garage compris)
- pour les immeubles de logements collectifs d'au moins 5 logements, un local vélo permettant le stationnement d'au moins 1 vélo par logement.

Pour les logements financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.



Sous-section 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Accès

Les terrains dont la longueur de façade est inférieure à 40 mètres ne peuvent comporter qu'un seul accès à la voie publique, conçu en double sens ou deux accès conçus en sens unique.

Les terrains dont la longueur de façade est supérieure à 40 mètres peuvent comporter deux accès automobiles à la voie publique.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc...

Est également considéré comme accès tout chemin de desserte reliant à la voie publique 2 lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas la largeur de cet accès ne pourra être inférieure à 4 mètres.

Voirie :

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

La largeur des voiries doit permettre la circulation des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les connexions interquartiers doivent être favorisées (automobiles et piétonnes). Les voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiment.

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

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).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec l'accord du gestionnaire du réseau. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires des activités :

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

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

Eaux pluviales



Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Le débit maximal de rejet au réseau est de 2l/s/ha.

Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Si les réseaux de fibre optique (ou réseau numérique équivalent) n'existent pas encore, des fourreaux vides permettant leur mise en place ultérieurement doivent être réalisés. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.



Section 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

La vocation principale de la zone A et de ses secteurs est la suivante :



A : Zone agricole



Apa : Secteur agricole concerné par une activité de pension d'animaux



Ax : Secteur agricole pollué



Azh : Secteur agricole concerné par des enjeux de zones humides

A titre d'information, la commune est :

- classée en zone de sismicité modérée (3/5),
- concernée par la présence potentielle d'engins de guerre,
- concernée par un risque de retrait et de gonflement des argiles qualifié de faible,
- concernée par un risque de remontées de nappes souterraines.

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :



Eléments du patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du CU



Chemins à protéger ou à créer au titre de l'article L151-38 du CU



Eléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU



Bâtiments en zones agricoles et naturelles pour lesquels le changement de destination est autorisé, au titre de l'article L151-11,2° du CU

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	X		Au-delà des constructions agricoles autorisées dans toute la zone A, sont en plus autorisées dans le secteur Apa les constructions liées à la pension d'animaux
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		Les constructions à usage de logements sont autorisées à condition de respecter le paragraphe 2.
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement de l'activité agricole et s'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.
	restauration	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement de l'activité agricole et s'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	hébergement hôtelier et touristique	X		Uniquement lorsqu'ils sont le prolongement de l'activité agricole et s'ils permettent la transformation et la vente des produits de l'exploitation.
	cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	
	équipements sportifs		X	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		X	
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Dans l'ensemble de la zone agricole, les caves et sous-sols sont interdits.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables :

- pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés
- à la réalisation d'opérations d'intérêt écologique,
- à la réalisation d'aménagement de protection des biens et des personnes contre les inondations.

Compte-tenu des suspicions de pollution dans le secteur Ax, les affouillements et exhaussements du sol sont strictement interdits.

Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits (sauf après sinistre, où dans ce cas la durée est portée au temps nécessaire des travaux).

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir, les pistes de karting et terrains de motocross sont interdits.



Sont autorisées sous réserve des conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;
- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les extensions dans une limite de 30% de d'emprise au sol supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m²) réalisés sur les bâtiments à destination d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de 50 m² d'emprise au sol, d'être à moins de 30 mètres de la construction principale et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à destination d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone ;
- le changement de destination des bâtiments répertoriés sur le règlement graphique à la condition que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'intérêt agricole de la zone.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

 Chemins à protéger ou à créer au titre de l'article L151-38 du CU	maintenir l'intérêt des chemins piétonniers ou de randonnée à conserver ou à créer tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés.
 Eléments du patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du CU  Eléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU	protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règle.



Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur :

Les hauteurs des constructions sont mesurées depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

La cote altimétrique + 0,00 mètre du rez-de-chaussée de la construction principale doit être située à une hauteur altimétrique comprise entre 0,20 et 0,80 mètre mesurée depuis la cote altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

Pour les constructions à destination principale d'habitation, les constructions ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus (R + 1 + C). La construction ne peut pas dépasser 9 mètres. Dans le cas d'une toiture plate, la construction ne doit pas avoir plus de 2 niveaux habitables. La construction ne peut pas dépasser 7,50 mètres.

En cas d'extension, celle-ci ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Les annexes d'habitations sont limitées à 4 m.

La hauteur des autres constructions autorisées dans la zone est limitée à 12 mètres au faitage.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions, aménagements et installations doivent être implantés au minimum à :

- 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes ;
- 75 mètres par rapport à l'axe des routes classées grande circulation ;
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes de première catégorie ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie ;
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres routes.

Les constructions, aménagements et installations doivent être implantés au minimum à 6 m par rapport à l'alignement de toutes les routes départementales.

Les extensions sont autorisées dans la continuité des bâtiments existants mais ne doivent pas réduire la distance minimale (exposée dans chacun des cas ci-dessus) entre tout point du bâtiment existant et la limite de l'emprise publique.

En cas de sinistre, les constructions peuvent être reconstruits à l'identique dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

Recul par rapport aux limites séparatives :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions devront respecter un recul minimum de 6 mètres de la berge des cours d'eau.

Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.



Emprise au sol :

Dans le secteur Azh, des matériaux perméables devront préférentiellement être utilisés pour réaliser les aménagements autorisés (accès, espaces de stationnement, etc).

L'emprise au sol sur les secteurs Apa et Ax est limitée à 50%.

Constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre équivalent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - 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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment présentant une façade traditionnelle en front à rue : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris des façades.

Façade :

La couleur des façades doit se situer dans la gamme des RAL suivants (RAL non barrés) :



Les constructions seront de préférence réalisées en briques de terre cuite naturelle, régionales, dont les joints seront lissés.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues dans le respect de la gamme des RAL listés ci-dessus. Il ne peut être utilisé plus de 3 teintes différentes en façade.

Dans le cas de transformation ou d'extension et dans le cas où le mauvais état de la brique nécessite la pose d'un enduit, celui-ci sera réalisé conformément au RAL listé ci-dessus. Un revêtement en plaquettes devra avoir un aspect de finition identique à celui de la brique.

Toiture :

Uniquement pour les toitures des bâtiments à usage d'habitation (annexes non comprises) : les couvertures seront réalisées en matériaux d'aspect tuiles de terre cuite, tuile béton ou de type zinc à l'exception des vérandas qui pourront être couvertes de matériaux translucides.

Ouvertures en toiture :

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes, des chiens-assis ou des fenêtres de toit.

Les ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée. Chaque lucarne, chiens assis ou fenêtre de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Aspect général :

Les ouvertures des différents niveaux de la construction seront de préférences alignées.

3 - Dispositions particulières pour les autres constructions :

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive.



Quel que soit le matériau employé, la couleur des façades doit se situer dans la gamme des RAL suivants (RAL non barrés) :



La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges. Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

4 - Dispositions particulières pour les éléments identifiés au L151-19

Il est interdit de détruire, d'endommager ou de masquer les édifices majeurs localisés sur les documents graphiques par des étoiles en référence au L151-19. Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.

Il convient de conserver, restaurer ces édifices suivant les règles de l'art cohérentes avec leurs édifications : composition urbaine et architecturale, couverture, charpente, décors et équipement de toiture, maçonnerie, façades, menuiseries, clôtures, portails, grilles, parcs et jardins.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (espace public, pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

Les vues sur ces édifices depuis l'espace public doivent être préservées. Aucun élément pouvant nuire à leur lisibilité, leur caractère et leur identité architecturale et patrimoniale ne doit encombrer le domaine public.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

Clôtures :

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

Les clôtures, sur les limites entre le domaine public et le domaine privé doivent être constituées :



- par des haies vives composées d'essences locales,
- et/ou par des grilles nues,
- et/ou par des grillages comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre,

Les murets implantés seuls, sont également soumis à la hauteur maximale de 1 m.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

La couleur des murs bahuts doit se situer dans la gamme des RAL listés dans au paragraphe « 2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation » ci-dessus.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres.

Règles particulières

La création ou l'extension de bâtiment à usage agricole est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² d'aire de stationnement créés.

Paragraphe 4 : Stationnement

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

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

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

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

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

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

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).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec l'accord du gestionnaire du réseau. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires des activités :



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

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Le débit maximal de rejet au réseau est de 2l/s/ha.

Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Si les réseaux de fibre optique (ou réseau numérique équivalent) n'existent pas encore, des fourreaux vides permettant leur mise en place ultérieurement doivent être réalisés. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.



Section 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)

La vocation principale de la zone N et de ses secteurs est la suivante :



N : Zone naturelle



NI : Secteur naturel comprenant des équipements sportifs et de loisirs



Nzh : Secteur naturel concerné par des enjeux de zones humides



Nzhe : Secteur naturel concerné par des enjeux de zones humides, et comprenant une activité économique existante



Nzhl : Secteur naturel concerné par des enjeux de zones humides, et comprenant des équipements sportifs et de loisirs

A titre d'information, la commune est :

- classée en zone de sismicité modérée (3/5),
- concernée par la présence potentielle d'engins de guerre,
- concernée par un risque de retrait et de gonflement des argiles qualifié de faible,
- concernée par un risque de remontées de nappes souterraines.

Ces risques impliquent des mesures de prévention et des préconisations pour les constructions.

La traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables induit l'inscription des mesures de protection du cadre de vie suivantes :



Eléments du patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du CU



Chemins à protéger ou à créer au titre de l'article L151-38 du CU



Eléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU



Bâtiments en zones agricoles et naturelles pour lesquels le changement de destination est autorisé, au titre de l'article L151-11,2° du CU

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées avec la prise en compte des conditions énumérées dans le tableau ci-dessous et sous réserve des interdictions et limitations du paragraphe 2 :



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		X	
	exploitation forestière		X	
Habitation	logement	X		L'extension des constructions à usage de logements et les annexes sont autorisées à condition de respecter le paragraphe 2.
	hébergement		X	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	Dans le secteur Nzhe	Dans les autres secteurs	Dans le secteur Nzhe l'extension des constructions à destination d'artisanat est autorisée.
	restauration		X	
	commerce de gros		X	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		Uniquement dans le cadre d'un changement de destination
	hébergement hôtelier et touristique	X		Uniquement dans le cadre d'un changement de destination
	cinéma			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	salles d'art et de spectacles		X	



Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Autorisé	Interdit	conditions
	équipements sportifs	Dans les secteurs NI et Nzhl	Dans les autres secteurs	
	autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	Dans le secteur Nzhe	Dans les autres secteurs	Dans le secteur Nzhe l'extension des constructions à destination d'artisanat est autorisée.
	entrepôt		X	
	bureau		X	
	centre de congrès et d'exposition		X	

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

Dans l'ensemble de la zone naturelle, les caves et sous-sols sont interdits.

Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables :

- pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés
- à la réalisation d'opérations d'intérêt écologique,
- à la réalisation d'aménagement de protection des biens et des personnes contre les inondations.

Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.

Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation ou de tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public ou d'abri désaffectés sont interdits (sauf après sinistre, où dans ce cas la durée est portée au temps nécessaire des travaux).

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.

Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir, les pistes de karting et terrains de motocross sont interdits.

Dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs, sont autorisées sous réserve des conditions ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre ;



- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments à vocation d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les extensions dans une limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m²) réalisés sur les bâtiments à destination d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone ;
- Les annexes d'habitation, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de 50 m² d'emprise au sol, d'être à moins de 30 mètres de la construction principale et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à destination d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone ;
- le changement de destination des bâtiments répertoriés sur le règlement graphique à la condition que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'intérêt naturel de la zone.

Dans le secteur Nzhe, sont en plus autorisés les constructions, installations et aménagements liés à l'activité économique existante.

Dans les secteurs NI et Nzhl, sont en plus autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des équipements sportifs et de loisirs.

Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :

 Chemins à protéger ou à créer au titre de l'article L151-38 du CU	maintenir l'intérêt des chemins piétonniers ou de randonnée à conserver ou à créer tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés.
 Eléments du patrimoine naturel à protéger au titre de l'article L151-23 du CU  Eléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU	protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérés sur le règlement graphique.

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Il n'est pas fixé de règle.



Sous-section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur :

Les hauteurs des constructions sont mesurées depuis la côte altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

La cote altimétrique + 0,00 mètre du rez-de-chaussée de la construction principale doit être située à une hauteur altimétrique comprise entre 0,20 et 0,80 mètre mesurée depuis la côte altimétrique +0,00 de l'axe de la chaussée existante ou à créer.

Pour les constructions à destination principale d'habitation, les constructions ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageable inclus (R + 1 + C). La construction ne peut pas dépasser 9 mètres. Dans le cas d'une toiture plate, la construction ne doit pas avoir plus de 2 niveaux habitables. La construction ne peut pas dépasser 7,50 mètres.

En cas d'extension, celle-ci ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction principale.

Les annexes d'habitations sont limitées à 4 m.

La hauteur des autres constructions autorisées dans la zone est limitée à 12 mètres au faitage.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions, aménagements et installations doivent être implantés au minimum à :

- 100 mètres par rapport à l'axe des autoroutes ;
- 75 mètres par rapport à l'axe des routes classées grande circulation ;
- 25 mètres par rapport à l'axe des routes de première catégorie ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des routes de deuxième catégorie ;
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres routes ;

Les constructions, aménagements et installations doivent être implantés au minimum à 6 m par rapport à l'alignement de toutes les routes départementales.

Les extensions sont autorisées dans la continuité des bâtiments existants mais ne doivent pas réduire la distance minimale (exposée dans chacun des cas ci-dessus) entre tout point du bâtiment existant et la limite de l'emprise publique.

En cas de sinistre, les constructions peuvent être reconstruits à l'identique dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant.

Recul par rapport aux limites séparatives :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de la parcelle ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions devront respecter un recul minimum de 6 mètres de la berge des cours d'eau.

Constructions sur une même propriété



Il n'est pas fixé de règle.

L'ensemble des dispositions du paragraphe 1 ne s'applique pas :

- aux extensions et réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas ces règles, à condition de ne pas dépasser la hauteur initiale ou de ne pas réduire le recul initial ;
- aux reconstructions à l'identique après sinistre, à condition que la reconstruction permette de se mettre à l'abri d'un nouveau sinistre équivalent ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Emprise au sol :

Dans les secteurs Nzh, Nzhe, Nzhl, des matériaux perméables devront préférentiellement être utilisés pour réaliser les aménagements autorisés (accès, espaces de stationnement, etc).

Dans les secteurs NI, Nzhl, l'emprise au sol est limitée à 5%.

Dans le secteur Nzhe, l'emprise au sol est limitée à 50%.

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - 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, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les volumes et les matériaux utilisés pour toute construction doivent être choisis de manière à ce que l'aspect extérieur de la construction soit en harmonie avec celui des constructions environnantes.

2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation :

Tout projet de réhabilitation doit s'attacher à respecter les caractéristiques architecturales originales du bâtiment présentant une façade traditionnelle en front à rue : éléments de modénature, rythme et proportion des ouvertures, aspect de matériaux et coloris des façades.

Façade :

La couleur des façades doit se situer dans la gamme des RAL suivants (RAL non barrés) :



Les constructions seront de préférence réalisées en briques de terre cuite naturelle, régionales, dont les joints seront lissés.

Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues dans le respect de la gamme des RAL listés ci-dessus. Il ne peut être utilisé plus de 3 teintes différentes en façade.

Dans le cas de transformation ou d'extension et dans le cas où le mauvais état de la brique nécessite la pose d'un enduit, celui-ci sera réalisé conformément au RAL listé ci-dessus. Un revêtement en plaquettes devra avoir un aspect de finition identique à celui de la brique.

Toiture :

Uniquement pour les toitures des bâtiments à usage d'habitation (annexes non comprises) : les couvertures seront réalisées en matériaux d'aspect tuiles de terre cuite, tuile béton ou de type zinc à l'exception des vérandas qui pourront être couvertes de matériaux translucides.

Ouvertures en toiture :

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés par des fenêtres en pignon, des lucarnes, des chiens-assis ou des fenêtres de toit.

Les ouvertures devront être de dimensions sensiblement plus réduites que celles du rez-de-chaussée. Chaque lucarnes, chiens assis ou fenêtre de toit ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Aspect général :

Les ouvertures des différents niveaux de la construction seront de préférences alignées.

3 - Dispositions particulières pour les autres constructions :

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive.

Quel que soit le matériau employé, la couleur des façades doit se situer dans la gamme des RAL suivants (RAL non barrés) :



La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges. Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

4 - Dispositions particulières pour les éléments identifiés au L151-19

Il est interdit de détruire, d'endommager ou de masquer les édifices majeurs localisés sur les documents graphiques par des étoiles en référence au L151-19. Les travaux de valorisation – requalification doivent être entrepris en respectant la forme originelle de l'édifice et en utilisant des matériaux cohérents avec l'ouvrage.

Il convient de conserver, restaurer ces édifices suivant les règles de l'art cohérentes avec leurs édifications : composition urbaine et architecturale, couverture, charpente, décors et équipement de toiture, maçonnerie, façades, menuiseries, clôtures, portails, grilles, parcs et jardins.

Les abords immédiats du patrimoine doivent être maintenus dégagés (espace public, pelouse, cultures basses, etc.) pour que les éléments référencés restent visibles depuis le domaine public. Les aménagements sur le site ne doivent pas porter préjudice à l'environnement local, à l'harmonie paysagère du site, etc.

Les vues sur ces édifices depuis l'espace public doivent être préservées. Aucun élément pouvant nuire à leur lisibilité, leur caractère et leur identité architecturale et patrimoniale ne doit encombrer le domaine public.

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne seront pas visibles de la voie publique.

Clôtures :

Les matériaux destinés à être recouverts doivent l'être.

Les clôtures, **sur les limites entre le domaine public et le domaine privé** doivent être constituées :

- par des haies vives composées d'essences locales,
- et/ou par des grilles nues,



- et/ou par des grillages comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 1 mètre,

Les murets implantés seuls, sont également soumis à la hauteur maximale de 1 m.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

La couleur des murs bahuts doit se situer dans la gamme des RAL suivants listés dans au paragraphe « 2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation » ci-dessus.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent dépasser une hauteur de 2 mètres.

Règles particulières

La création ou l'extension de bâtiment à usage autre que d'habitation est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² d'aire de stationnement créés.

Paragraphe 4 : Stationnement

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

Sous-section 3 : Equipement et réseaux

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès directs aux voies départementales doivent être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

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

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

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

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.

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).

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec l'accord du gestionnaire du réseau. Il doit être conçu de façon à être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Eaux résiduaires des activités :



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

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique. Ces aménagements doivent être réalisés par techniques alternatives (fossés, noues, tranchées de rétention...) et favoriser l'utilisation de matériaux poreux et de revêtements non étanches.

En cas d'impossibilité technique, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services et administrations intéressés et selon des dispositifs appropriés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur. Le débit maximal de rejet au réseau est de 2l/s/ha.

Autres réseaux

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

Tous les réseaux doivent être enterrés dans les lotissements et opérations groupées en cas de création de réseau. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.

Si les réseaux de fibre optique (ou réseau numérique équivalent) n'existent pas encore, des fourreaux vides permettant leur mise en place ultérieurement doivent être réalisés. La mise en souterrain sera prévue jusqu'au réseau public par le constructeur ou promoteur qui consultera les Services Publics concernés préalablement à tous travaux.



Annexe 1 : Liste des essences bocagères locales imposées

⇒ **ARBRES ET ARBUSTES POUR LES HAIES**

- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Charmille (*Carpinus betulus*)
- Hêtre en haie basse (*Fagus sylvatica*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

⇒ **ARBRES A UTILISER DAVANTAGE EN ISOLE**

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula ou verrucosa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemsa*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)

⇒ **HAIE ET ARBRES ISOLEES MARCESCENTS**

- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)



HAIE ET ARBRES ISOLES PERSISTANTS ET SEMI-PERSISTANTS

- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Troène d'europe (*Ligustrum vulgare*)

⇒ HAIE ET ARBRES ISOLES

- Houx (*Ilex aquifolium*)
- Troène d'europe (*Ligustrum vulgare*)

⇒ PLANTES GRIMPANTES

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*Wistéria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)



Annexe 2 : Liste des fruitiers de hautes tiges imposés

⇒ **POMMES A CUIRE OU A COUTEAUX**

- Ascahire
- Baguette violette
- Baguette d'hiver
- Belle fleur double
- Cabarette
- Colapuis
- Court pendu rouge
- Double bon pommier rouge
- Gosselet
- Gueule de mouton
- Jacques Lebel
- Lanscailler
- Marie Doudou
- Maroillaise
- Petit bon ente
- Rambour d'hiver
- Reinette de France
- Reinette de Fugélan
- Reinette des Capucins
- Reinette Descardre
- Reinette étoilée
- Sang de Bœuf
- Transparente blanche

⇒ **POMMES A CIDRE**

- Amère nouvelle
- Armagnac
- Carisi à longue queue
- Doux corier
- Du verger
- Marseigna
- Normandie blanc

⇒ **POIRIERS**

- Beurré d'Hardenpont
- Belle Angevine
- Comtesse de Paris
- Duchesse d'Angoulême
- Docteur Jules Guyot
- Jean Nicolas
- Poire de curé
- Poire de Livre
- Poire à côte d'or
- Sans pépins
- Sucré de Montluçon
- Saint Mathieu
- Triomphe de Vienne



⇒ **CERISIERS**

- Cerise blanche d'Harcigny
- Griotte de Lemé
- Griotte du Nord
- Guigne noir de Ruesnes
- Gros Bigarreau de La Groise

⇒ **PRUNIERS**

- Abricotée jaune
- Coe Violette
- Goutte d'or de Coe
- Monsieur hâtif
- Noberte
- Prune de Floyon
- Prune Madeleine,
- Reine Claude d'Athan
- Reine Claude dorée,
- Reine Claude rouge hâtive
- Sainte Catherine