



---

# Plan Local d'Urbanisme LAUWIN-PLANQUE

---

## *Règlement*

Arrêté le :	4/07/2018
Approuvé le :	5/02/2019

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>PARTIE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
I. <i>Champ d'application territorial du règlement .....</i>	5
II. <i>Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....</i>	5
III. <i>Division du territoire en zones .....</i>	7
IV. <i>Adaptations mineures.....</i>	8
V. <i>Rappels .....</i>	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>
I. <i>Zone U : Usage des sols et destination des constructions.....</i>	12
1. <i>Destinations et sous-destinations.....</i>	12
2. <i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	12
a. <i>Occupations et utilisations du sol interdites .....</i>	12
b. <i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....</i>	13
3. <i>Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	14
II. <i>Zone U : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	15
1. <i>volumétrie et implantation des constructions .....</i>	15
a. <i>Emprise au sol .....</i>	15
b. <i>Hauteur maximale des constructions.....</i>	15
c. <i>Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....</i>	15
d. <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....</i>	16
e. <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....</i>	17
2. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	18
a. <i>Aspect extérieur des constructions .....</i>	18
b. <i>Clôtures .....</i>	19
c. <i>Obligations en matière de performance énergétique et environnementale .....</i>	20
3. <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions .....</i>	20
4. <i>Stationnement .....</i>	20
III. <i>Zone U : équipements et réseaux.....</i>	22
1. <i>Desserte par les voies publiques ou privées.....</i>	22
2. <i>Desserte par les réseaux .....</i>	23
3. <i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....</i>	24
<b>CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....</b>	<b>25</b>
I. <i>Zone UH : Usage des sols et destination des constructions .....</i>	26
1. <i>Destinations et sous-destinations.....</i>	26
2. <i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....</i>	26
a. <i>Occupations et utilisations du sol interdites .....</i>	26
b. <i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....</i>	26
3. <i>Mixité fonctionnelle et sociale.....</i>	27
II. <i>Zone UH : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</i>	28
1. <i>Volumétrie et implantation des constructions.....</i>	28
a. <i>Emprise au sol .....</i>	28
b. <i>Hauteur maximale des constructions.....</i>	28
c. <i>Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....</i>	28
d. <i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....</i>	29
e. <i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....</i>	29
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.....	29
2. <i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....</i>	29
a. <i>Aspect extérieur des constructions .....</i>	29
b. <i>Clôtures .....</i>	30
c. <i>Obligations en matière de performance énergétique et environnementale .....</i>	30

3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i> .....	30
4.	<i>Stationnement</i> .....	30
III.	<i>Zone UH : équipements et réseaux</i> .....	32
1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i> .....	32
2.	<i>Desserte par les réseaux</i> .....	33
3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i> .....	34
<b>CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</b> .....		<b>35</b>
I.	<i>Zone UE : Usage des sols et destination des constructions</i> .....	36
1.	<i>Destinations et sous-destinations</i> .....	36
2.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i> .....	36
a.	<i>Occupations et utilisations du sol interdites</i> .....	36
b.	<i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</i> .....	37
3.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i> .....	37
II.	<i>Zone UE : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	38
1.	<i>volumétrie et implantation des constructions</i> .....	38
a.	<i>Emprise au sol</i> .....	38
b.	<i>Hauteur maximale des constructions</i> .....	38
c.	<i>Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i> .....	39
d.	<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i> .....	40
e.	<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i> .....	40
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	41
a.	<i>Aspect extérieur des constructions</i> .....	41
b.	<i>Clôtures</i> .....	41
c.	<i>Obligations en matière de performance énergétique et environnementale</i> .....	41
3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i> .....	42
4.	<i>Stationnement</i> .....	42
III.	<i>Zone UE: équipements et réseaux</i> .....	44
1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i> .....	44
2.	<i>Desserte par les réseaux</i> .....	45
3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i> .....	46
<b>PARTIE II– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</b> .....		<b>47</b>
I.	<i>Zone 1AU : Usage des sols et destination des constructions</i> .....	48
1.	<i>Destinations et sous-destinations</i> .....	48
2.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i> .....	49
a.	<i>Occupations et utilisations du sol interdites</i> .....	49
b.	<i>Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</i> .....	50
3.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i> .....	50
II.	<i>Zone 1AU : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	50
1.	<i>volumétrie et implantation des constructions</i> .....	50
a.	<i>Emprise au sol</i> .....	50
b.	<i>Hauteur maximale des constructions</i> .....	50
c.	<i>Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées</i> .....	51
d.	<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i> .....	52
e.	<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i> .....	53
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	53
a.	<i>Aspect extérieur des constructions</i> .....	53
b.	<i>Clôtures</i> .....	54
c.	<i>Obligations en matière de performance énergétique et environnementale</i> .....	54
3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i> .....	55
4.	<i>Stationnement</i> .....	55
III.	<i>Zone 1AU : 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> .....	59
<b>PARTIE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b> .....		<b>60</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b> .....		<b>61</b>
I.	<i>Zone A : usage des sols et destination des constructions</i> .....	62
1.	<i>Destinations et sous-destinations</i> .....	62

2.	<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 .....	63
3.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i> .....	63
II.	<i>Zone A : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	64
1.	<i>volumétrie et implantation des constructions</i> .....	64
a.	Emprise au sol .....	64
b.	Hauteur maximale des constructions .....	64
c.	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	64
d.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	65
e.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	66
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	66
a.	Aspect extérieur des constructions .....	66
b.	Clôtures .....	67
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale .....	67
3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i> .....	68
4.	<i>Stationnement</i> .....	68
III.	<i>Zone A : équipements et réseaux</i> .....	69
1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i> .....	69
2.	<i>Desserte par les réseaux</i> .....	70
1.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i> .....	71
<b>CHAPITRE II– DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b> .....		<b>72</b>
I.	<i>Zone N : usage des sols et destination des constructions</i> .....	74
1.	<i>Destinations et sous-destinations</i> .....	74
2.	<i>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</i> .....	74
a.	Occupations et utilisations du sol interdites .....	74
b.	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....	75
3.	<i>Mixité fonctionnelle et sociale</i> .....	76
II.	<i>Zone N : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	76
1.	<i>volumétrie et implantation des constructions</i> .....	76
a.	Emprise au sol .....	76
b.	Hauteur maximale des constructions .....	76
c.	Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées .....	77
a.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	78
b.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	78
2.	<i>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i> .....	79
a.	Aspect extérieur des constructions .....	79
b.	Clôtures .....	80
c.	Obligations en matière de performance énergétique et environnementale .....	80
3.	<i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions</i> .....	81
4.	<i>Stationnement</i> .....	81
III.	<i>Zone N : équipements et réseaux</i> .....	82
1.	<i>Desserte par les voies publiques ou privées</i> .....	82
2.	<i>Desserte par les réseaux</i> .....	83
3.	<i>Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i> .....	84
<b>PARTIE IV : LEXIQUE</b> .....		<b>85</b>
I.	<i>Table de concordance</i> .....	85
II.	<i>Destinations et sous-destinations</i> .....	86
III.	<i>Définitions et schémas explicatifs</i> .....	89
1.	<i>Annexes et extensions</i> .....	89
2.	<i>Accès et voirie</i> .....	90
3.	<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> .....	91
4.	<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i> .....	93
5.	<i>Emprise au sol des constructions</i> .....	95
6.	<i>Hauteur maximale des constructions</i> .....	96
7.	<i>Espaces libres et plantations</i> .....	98
IV :	<i>Liste des essences locales autorisées</i> .....	98

# 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 de Lauwin-Planque 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.

- **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation.
- **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de 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 éléments de patrimoine urbain et naturel à préserver,**
- **Les chemins à préserver,**
- **Les espaces boisés classés,**
- **Le périmètre de protection autour du captage d'eau potable...**

## IV. 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).

## V. Rappels

La commune est concernée par :

- Le risque d'inondation par remontée de nappe,
- 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 (niveau 2).
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Le risque de transport de matières dangereuses.
- Le risque technologique lié à la présence d'ICPE.
- La présence de deux sites Basias (susceptibles d'avoir supporté une activité polluante).

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.

### ■ 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 naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : arbres remarquables.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

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

La zone comprend des **éléments de patrimoine urbain protégés** au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. 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.

■ Prise en compte de la ressource en eau

Le périmètre de captage de Flers-en-Escrebieux impacte en partie la zone urbaine. Il est obligatoire de respecter les prescriptions de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique en annexe.

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

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

## 1. Destinations et sous-destinations

En zone U sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

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

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

- 1) Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tels que définis ci-dessus.
- 2) les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- 3) les établissements à usage d'activité industrielle,
- 4) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (etc...).

- 5) La création de nouvelles exploitations agricoles,
- 6) L'ouverture de toute carrière.
- 7) Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting,
- 8) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravanning et le stationnement de caravanes et camping-car.
- 9) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune.

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

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :	Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.
Pour les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :	A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article suivant, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine urbain à protéger.

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

- 1) Les établissements à usage d'activités classés ou non pour la protection de l'environnement uniquement soumis à déclaration dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.
- 2) L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants, 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 pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- 3) L'extension, les annexes ou la transformation de bâtiments agricoles liés aux activités agricoles existantes.
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages

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

5) Les groupe de garages individuels de plus de 4 unités, s'ils sont intégrés dans une opération d'aménagement.

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

<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>- Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.</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>
<p>Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :</p>	<p>Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé qu'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par des essences végétales locales. L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé sans mesure compensatoire lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.</p>

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

## II. Zone U : 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*

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

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables.

	hauteur maximale
Construction à usage d'habitation	R+1 ou R+1+C
Autres destinations	12 mètres au faîtage (hors éléments techniques : cheminées, éléments de superstructures...).

#### *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 faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

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

#### 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 à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

### **B. Règles d'implantation :**

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera :

- a) Soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- b) Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines,
- c) Soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite d'emprise des voies ou avec un recul d'un mètre minimum par rapport à la limite d'emprise des voies.

### *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 :**

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes.

**Implantation sur limites séparatives :**

- 1) Dans une bande maximale de 25 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de l'alignement pouvant être admise en application de l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.
- 2) Au-delà de cette bande de 25 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :
  - Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur aveugle en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement ;
  - La construction de bâtiment dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.

**Implantation en retrait**

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimale est ramenée à un mètre pour les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

*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.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres entre deux constructions d'habitation non contigus.

Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

## 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).

#### B. Dispositions applicables :

##### 1) Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...);
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.

##### 2) Matériaux :

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'utilisation de plaques béton en matériaux de façade des constructions est interdite.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

Les toitures devront comporter au minimum deux pans. Néanmoins, les toitures terrasses et mono-pente sont autorisées pour les annexes et les extensions et les équipements publics et d'intérêt collectif.

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

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

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

Le rythme des ouvertures en façade ainsi que la dimension des ouvertures doivent être conservés.

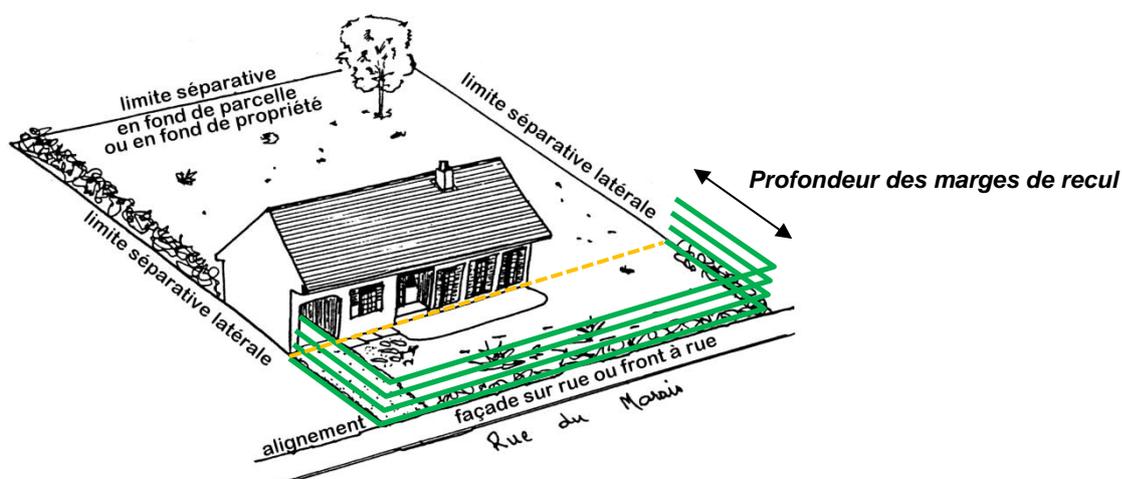
Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

#### b. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant. 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.

En façade avant de la construction, la hauteur est limitée à 1,50 mètre. Les murs pleins en plaque béton sont interdits.

Sur les autres limites (marges de recul et autres limites latérales), la hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres.



### 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-bâtis et abords des constructions

- 1) La plantation d'essences végétales locales est recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.
- 3) Les 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) Dans le cadre d'opération d'ensemble, au moins 5% de la surface de la zone devra être aménagée en espace vert, réparti sur l'ensemble du projet.

#### 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.

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

Destination	
<b>Habitation</b>	
Logements	<p>2 places minimum par logement, garage compris.</p> <p>1 place visiteur par tranche de 4 logements pour les opérations d'aménagement.</p> <p>Les obligations en matière de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination ou de division d'immeubles en plusieurs logements.</p>

Logements locatifs sociaux	1 place par logement.
<b>Commerces et activités de services</b>	
Artisanat et commerce de détail	Une place de stationnement pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'un changement de destination.
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	
Bureau	Une place de stationnement pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'un changement de destination.
<b>Toute autre destination ou sous-destination</b>	
L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.	

### III. Zone U : 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) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 3 mètres de large.
- e) 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 ;
- Etre 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 ;

Les voiries à double sens devront présenter une largeur d'au moins 6 mètres.

- 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) et devront déboucher sur une voie à minima piétonne ou sur un espace d'une largeur suffisante pour l'aménagement futur d'un raccordement viaire.
- 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 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.

### ■ Prise en compte de la ressource en eau

Le périmètre de captage de Flers-en-Escrebieux impacte en partie la zone. Il est obligatoire de respecter les prescriptions de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique en annexe.

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

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

## 1. Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

## 2. 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 à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.

2) Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et au fonctionnement du service public.

3) 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.

**4) En sus, pour les secteurs soumis au risque inondation par remontées de nappe :**

Pour toutes les nouvelles constructions, une rehausse de 40 cm par rapport au terrain naturel est obligatoire.

3. 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 règle.

#### 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 à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

#### **B. Dans toute la zone :**

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera :

- à la limite d'emprise de la voie,
- Soit avec 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*

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de 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 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).

#### **A. Dispositions applicables :**

1) Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...);
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.

2) Matériaux :

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

### *b. Clôtures*

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant. 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.

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

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

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

3) Les 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.

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

Destination	
<b>Habitation</b>	
Logements	2 places minimum par logement, garage compris.  Les obligations en matière de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination ou de division d'immeubles en plusieurs logements.
<b>Toute autre destination ou sous-destination</b>	
L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.	

### 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.

##### **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 ;
- Etre 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) et devront déboucher sur une voie à minima piétonne ou sur un espace d'une largeur suffisante pour l'aménagement futur d'un raccordement viaire.
- 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 III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### ■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone urbaine destinée aux activités économiques. Elle comprend un secteur UEa dans lequel la hauteur admise est plus importante.

### ■ 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.

### ■ Prise en compte de la ressource en eau

Le périmètre de captage de Flers-en-Escrebieux impacte en partie la zone. Il est obligatoire de respecter les prescriptions de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique en annexe.

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

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

## 1. Destinations et sous-destinations

En zone UE sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

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

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

- 1) Les campings et caravanings,
- 2) L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- 3) Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,

- 4) Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- 5) Les bâtiments et installations agricoles,
- 6) Les parcs résidentiels de loisirs,
- 7) les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne correspondant pas au caractère de la zone et non prévues à l'article suivant,
- 8) les éoliennes.

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

- 1) Les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité en place, qu'ils soient masqués et qu'ils respectent la législation en vigueur.
- 2) La création, l'extension ou les annexes des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.
- 3) Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.
- 4) Les exhaussements ou 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.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

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

### 1. volumétrie et implantation des constructions

#### a. *Emprise au sol*

L'emprise au sol totale des surfaces imperméabilisées ou minéralisées ne doit pas dépasser 85% de la surface de l'unité foncière. Les parkings réalisés en dalle béton gazon ne sont pas comptés dans les surfaces imperméabilisées.

#### 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. Le point le plus haut d'une construction est le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables.

	hauteur absolue	hauteur maximum par rapport aux limites de propriété
Construction à usage d'habitation en UE et UEa	R+1 ou R+1+C	Tout point d'un bâtiment doit être compris dans le gabarit délimité par un angle à 45 degrés par rapport à l'horizontale sur la limite de propriété. La hauteur est comptée du niveau du terrain naturel de l'unité d'implantation ou de celui de l'unité foncière inférieure voisine est à un niveau différent.
Autres destinations de construction en UE	15 mètres au faitage	
Autres destinations de construction en UEa	35 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 à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

**B. Règles d'implantation :**

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera :

- 30 m par rapport à l'axe de la RD 621
- 5 m par rapport aux limites des autres voies.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent être implantés en limite d'emprise des voies ou avec un recul d'un mètre minimum par rapport à la limite d'emprise des voies.

#### *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.

##### **a) Retrait des bâtiments par rapport aux limites séparatives**

- Limite par rapport aux limites séparatives

Le recul minimum de tout point du bâtiment par rapport à la limite de propriété est de 8 mètres.

- Limite par rapport aux espaces verts

Le recul par rapport aux limites de l'emprise de l'espace vert est de 5m.

##### **b) Direction du bâtiment principal sur la parcelle**

Les grands axes des bâtiments doivent être parallèles aux voies.

Seuls ne doivent pas respecter cette règle, les éventuels bâtiments annexes qui ne devront pas masquer plus de 40% du bâtiment principal et dont la hauteur n'est pas supérieure au 2/3 de la hauteur du bâtiment principal.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- Toute partie d'un bâtiment ne doit être masquée par aucune partie d'immeuble qui, au pied du bâtiment, serait vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.
- 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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne sera, en aucun cas, inférieure à 4 m.

## 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).

- En aucun cas l'aspect extérieur des constructions, installations et dépôts à l'air libre ne doit pas porter atteinte au site, toute construction doit viser une unité de composition d'aménagement de l'unité foncière.
- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...);
- Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale édifiée conformément aux dispositions de l'alinéa ci-dessus.
- Les annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.
- Les postes électriques seront traités en harmonie avec le caractère général de la zone (matériau, coloris).
- Les couvertures apparentes en matériau ondulé, en papier goudronné, en bac acier galvanisé sont interdites. Les toitures seront cohérentes avec le parti architectural retenu pour la construction.

### b. Clôtures

Toute haie plantée en limite de parcelle, le sera dans une bande de 0 à 3 mètres à compter de la limite séparative.

Cette haie sera entretenue et maintenue à une hauteur fixe de 2 mètres (maximum).

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

D'autres types de clôtures sont autorisés s'ils sont justifiés pour des raisons de surveillance, gardiennage, de sécurité,...

### 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 recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les espaces verts représentent au minimum 15% de la surface de l'unité foncière.
- 3) L'emprise au sol des surfaces non imperméabilisées sera obligatoirement traitée en espace vert, au minimum engazonnée.
- 4) Tout stockage est interdit dans l'emprise des espaces verts.
- 5) Ces espaces plantés seront composés de :
  - Un arbre tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts avec un minimum de 10 arbres tiges par unité foncière.
  - Et un minimum de 20% (compris les espaces préalablement plantés par l'aménageur) de la surface espace vert plantés d'arbustes.Le reste de la surface espace vert sera au minimum engazonné.
- 6) Chaque unité foncière sera entourée par une bande plantée ou engazonnée d'une largeur minimum de 3 mètres : bande d'espace vert de recul avant toute surface imperméabilisée à l'exception des limites de voiries où la bande plantée est située à l'extérieur de la haie.

### 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.

Pour les entreprises dont l'activité génère une attente de camion la nuit, une aire d'attente suffisante doit être créée sur la parcelle privative.

**B. Nombre de place de stationnement par destination**

Destination	
<b>Habitation</b>	
Logements	2 places minimum par logement, garage compris.
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	
Bureau	Une place de stationnement pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Autres sous destination des secteurs secondaires ou tertiaire : industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition	Une place de stationnement pour 200m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Toute autre destination ou sous-destination</b>	
L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.	

### III. Zone UE: 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) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.
- e) Le portail de fermeture de la parcelle pourra être implanté en recul de l'alignement formé par la haie et la clôture, afin de ménager une aire d'attente véhicule en dehors des voies publiques. Cette disposition est obligatoire pour les entreprises dont l'activité génère des attentes de camions devant le portail, notamment de nuit. Ces zones d'attente devront être situées obligatoirement sur une zone réservée de la parcelle et accessible à tout moment par ces camions.

f) 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 ;
  - Etre 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 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.

## PARTIE II– 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.

### ■ Prise en compte de la ressource en eau

Le périmètre de captage de Flers-en-Escrebieux impacte en partie la zone urbaine. Il est obligatoire de respecter les prescriptions de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique en annexe.

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

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

## 1. Destinations et sous-destinations

**En zone 1AU sont autorisés :**

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

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

### a. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1) Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tels que définis ci-dessus.
- 2) les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- 3) les établissements à usage d'activité industrielle,
- 4) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (etc...).
- 5) La création de nouvelles exploitations agricoles,
- 6) L'ouverture de toute carrière.
- 7) Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting,
- 8) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravanning et le stationnement de caravanes et camping-car.
- 9) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune.
- 10) Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting à titre permanent.
- 11) les éoliennes.

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

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

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

1) Les établissements à usage d'activités classés ou non pour la protection de l'environnement uniquement soumis à déclaration dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.

2) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager. Les piscines sont autorisées.

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

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

1. volumétrie et implantation des constructions

*a. Emprise au sol*

Aucune emprise au sol n'est fixée.

*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 constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables.

	<b>hauteur maximale</b>	<b>hauteur absolue</b>
Construction à usage d'habitation	R+1 ou R+1+C et 7 mètres à l'égout du toit	Lorsque le bâtiment doit être édifié en bordure d'une voie, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points (L > H).
Autres destinations	9 mètres au faîtage (hors éléments techniques : cheminées, éléments de superstructures...).	

*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 à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

**B. Règles d'implantation :**

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent être implantés en limite d'emprise des voies ou avec un recul d'un mètre minimum par rapport à la limite d'emprise des voies.

*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 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 :**

Les implantations sur limites séparatives ou en retrait sont possibles selon les conditions suivantes.

**A. Implantation sur limites séparatives :**

1) Dans une bande maximale de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de l'alignement pouvant être admise en application de l'article 6, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

1) Au-delà de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants (il ne s'agit pas de conditions cumulatives) :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur aveugle en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser et permettant l'adossement ;
- La construction de bâtiment dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3 mètres.

**B. Implantation en retrait**

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimale est ramenée à un mètre pour les annexes d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

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.

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres entre deux constructions d'habitation non contigus.

Elle est ramenée à 2 mètres, lorsqu'il s'agit de locaux de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. *Aspect extérieur des constructions*

**A. Principe général :**

Le projet 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. Dispositions applicables :**

1) Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...);
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.

2) Matériaux :

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'utilisation de plaques béton en matériaux de façade des constructions est interdite.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

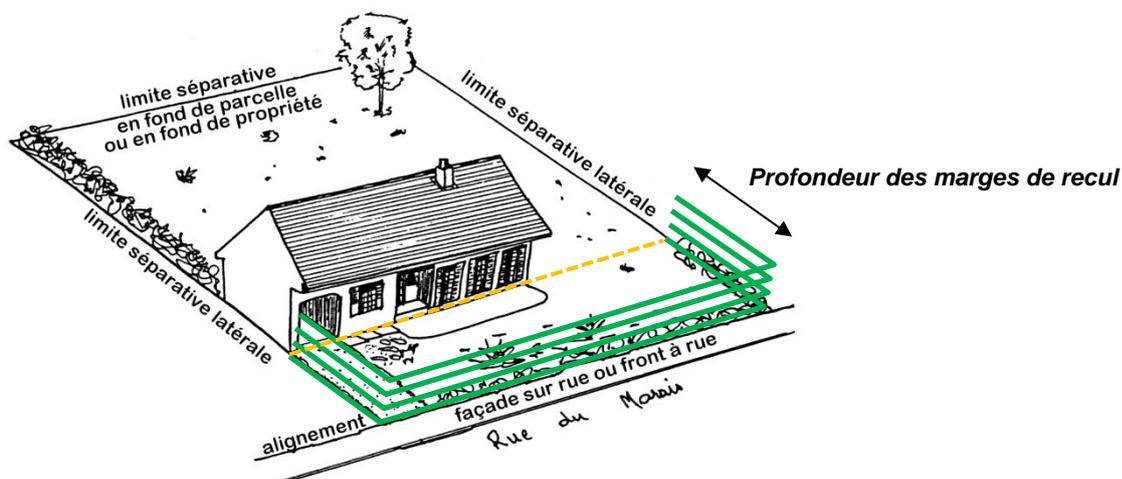
Les toitures devront comporter au minimum deux pans. Néanmoins, les toitures terrasses et mono-pente sont autorisées pour les annexes et les extensions.

### b. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant. 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.

En façade avant de la construction, la hauteur est limitée à 1,50 mètre. Les murs pleins en plaque béton sont interdits.

Sur les autres limites (marges de recul et autres limites latérales), la hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres.



### 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 recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.
- 3) Les 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) Dans le cadre d'opération d'ensemble, au moins 5% de la surface de la zone devra être aménagée en espace vert, réparti sur l'ensemble du projet.

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.

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

Destination	
<b>Habitation</b>	
Logements	<p>2 places minimum par logement, garage compris.</p> <p>1 place visiteur par tranche de 4 logements pour les opérations d'aménagement.</p> <p>Les obligations en matière de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination ou de division d'immeubles en plusieurs logements.</p>
Logements locatifs sociaux	1 place par logement.

<b>Commerces et activités de services</b>	
Artisanat et commerce de détail	Une place de stationnement pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'un changement de destination.
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	
Bureau	Une place de stationnement pour 80m <sup>2</sup> de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas dans le cadre d'un changement de destination.
<b>Toute autre destination ou sous-destination</b>	
L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel est exigé.	

### III. Zone 1AU : 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) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 3 mètres de large.
- e) 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 ;
- Etre 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 ;

Les voiries à double sens devront présenter une largeur d'au moins 6 mètres.

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) et devront déboucher sur une voie à minima piétonne ou sur un espace d'une largeur suffisante pour l'aménagement futur d'un raccordement viaire.

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.

## 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. La zone comprend un secteur Ap de protection des coupures d'urbanisation et des entrées de ville totalement inconstructible.

### ■ 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.***

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

## 1. Destinations et sous-destinations

Sauf dans le secteur Ap, sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

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

### a. Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction est interdite dans le secteur Ap. Pour le reste de la zone A, sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article 2.

*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 et 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. 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.

3. 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.

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

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

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables.

	hauteur maximale
Construction à usage d'habitation	R+1 ou R+1+C et 7 mètres à l'égout du toit
Autres destinations de construction	15 mètres au faîtage (hors éléments techniques : cheminées, éléments de superstructures...).

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

### **B. 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 à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

### **B. Règles d'implantation :**

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent être implantés en limite d'emprise des voies ou avec un recul d'un mètre minimum par rapport à la limite d'emprise des voies.

En application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, un recul de 75 mètres doit être appliqué par rapport à l'axe des RD621 et 643.

En application de l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, cette règle ne s'applique pas :

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

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

### *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 :**

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 6 mètres.

*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.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions non contiguës.

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).

**B. Dispositions applicables :**

**1) Pour toutes les destinations de construction :**

- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Sont interdits les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
- Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec les bâtiments principaux.

**2) Dispositions spécifiques pour les constructions d'habitation :**

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'utilisation de plaques béton en matériaux de façade des constructions est interdite.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Les toitures devront comporter au minimum deux pans. Néanmoins, les toitures terrasses et mono-pente sont autorisées pour les annexes et les extensions.

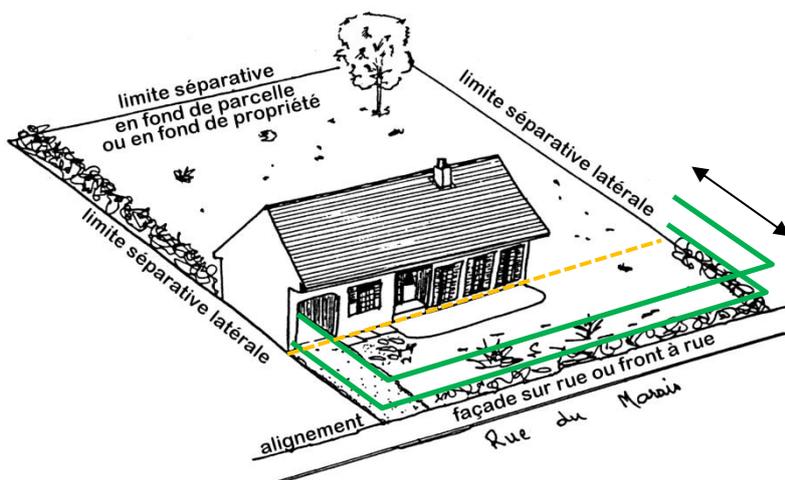
### *b. Clôtures*

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant. 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.

#### **Pour les constructions d'habitation :**

En façade avant de la construction, la hauteur est limitée à 1,50 mètre. Les murs pleins en plaque béton sont interdits.

Sur les autres limites (marges de recul et autres limites latérales), la hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres.



### *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 recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les 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.
- 3) Les bâtiments agricoles devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage. Ces aménagements doivent néanmoins garantir la fonctionnalité du bâtiment.

### 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) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.
- e) 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 ;
- Etre 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.

1. *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

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

### ■ Caractère de la Zone

Il s'agit d'une zone destinée à la préservation des milieux naturels et des paysages. Elle comprend deux sous-secteurs :

- Un secteur Ns, dans lequel les constructions liées aux sports et aux loisirs sont admises,
- Un secteur Nj, dans lequel les constructions liées aux jardins d'agrément sont autorisées.

### ■ 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 naturel protégés** au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme : arbres remarquables.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique doivent être précédés d'une déclaration préalable.

La zone comprend également des espaces boisés classés, en vertu de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme.

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

■ Prise en compte de la ressource en eau

Le périmètre de captage de Flers-en-Escrebieux impacte en partie la zone urbaine. Il est obligatoire de respecter les prescriptions de l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique en annexe.

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

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

## 1. Destinations et sous-destinations

Sont autorisés :

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
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
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salle d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

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

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

- 1) Les types d'occupation ou d'utilisation du sol contraires au caractère de la zone tels que définis ci-dessus.
- 2) les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- 3) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (etc...).

- 4) L'ouverture de toute carrière.
- 5) Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir, les pistes de karting,
- 6) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravanning et le stationnement de caravanes et camping-car.
- 7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris...), réalisés avec des moyens de fortune.

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

Pour les chemins à préserver au titre de l'article L.151-38 du code de l'Urbanisme :

Il est interdit de porter atteinte à la continuité des chemins à protéger répertoriés sur le plan de zonage. Des sentiers piétons doivent être créés, recréés ou conservés sur ces tracés. Aucun obstacle ne doit venir obstruer l'intégralité du tracé.

*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.
- 4) La reconstruction après sinistre.

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

- Les abris liés à la pratique du jardinage, dans la limite de 6m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

En sus, dans le secteur Ns :

- Les bâtiments et installations liés à la pratique des sports ou de loisirs.

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

Pour les éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

Leur abattage ou leur arrachage ne pourra être autorisé qu'à condition qu'ils soient remplacés au plus près par des essences végétales locales. L'abattage est autorisé sans mesure compensatoire lorsque l'élément présente des risques pour la sécurité de la population et des constructions environnantes.

3. 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.

**Dans le secteur Ns :** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 2% de la emprise au so ;totale du secteur Ns (constructions existantes à l'approbation du PLU non incluses).

**Dans le secteur Nj :** les constructions autorisées sont limitées à 6m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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 constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée avec un seul niveau de combles aménageables.

	hauteur maximale
Construction à usage d'habitation	R+1 ou R+1+C et 7 mètres à l'égout du toit Les extensions et les annexes ne peuvent pas avoir une hauteur plus importante que celle de la construction principale.
Dans le secteur Nj et dans le secteur Ns :	La hauteur est limitée à 4 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 à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

#### **B. Règles d'implantation :**

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

Les constructions préfabriquées modulaires ou autonomes sont interdites dans une bande de 20 mètres à compter de l'emprise de la rue Curie.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup> peuvent être implantés en limite d'emprise des voies ou avec un recul d'un mètre minimum par rapport à la limite d'emprise des voies.

En application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, un recul de 75 mètres doit être appliqué par rapport à l'axe des RD621 et 643.

En application de l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, cette règle ne s'applique pas :

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

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

### *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 :**

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H/2) sans jamais être inférieure à 4 mètres.

### *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.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions non contiguës.

## 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).

#### B. Dispositions applicables :

##### 1) Pour toutes les destinations de construction :

- Est interdit l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...);
- Sont interdits les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.
- Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec les bâtiments principaux.

##### 2) Dispositions spécifiques pour les constructions d'habitation :

Les façades et toitures des constructions doivent être en harmonie avec les constructions voisines. Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'utilisation de plaques béton en matériaux de façade des constructions est interdite.

Les annexes doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Les toitures devront comporter au minimum deux pans. Néanmoins, les toitures terrasses et mono-pente sont autorisées pour les annexes et les extensions.

##### 3) En sus, dispositions spécifiques au secteur Nj :

Les constructions devront être réalisées en bois.

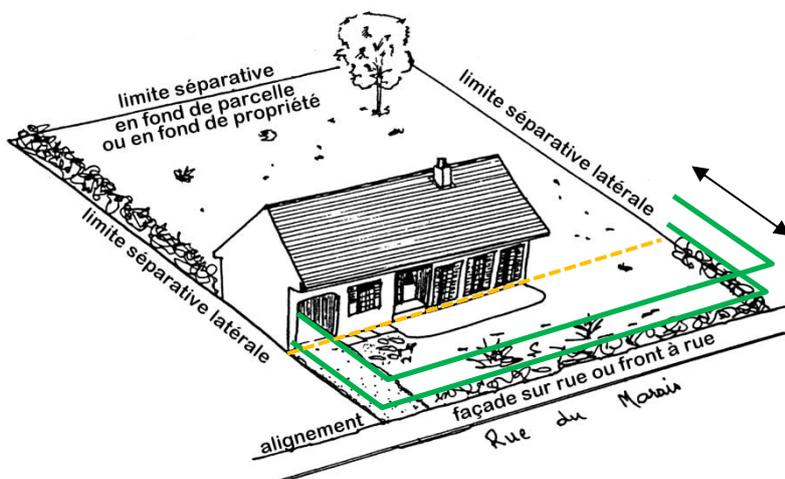
### b. Clôtures

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant. 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.

#### Pour les constructions d'habitation :

En façade avant de la construction, la hauteur est limitée à 1,50 mètre. Les murs pleins en plaque béton sont interdits.

Sur les autres limites (marges de recul et autres limites latérales), la hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres.



### 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-bâtis et abords des constructions

- 1) La plantation d'essences végétales locales est recommandée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.
- 3) Les 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.

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

<p>Pour les espaces boisés classés en application de l'article L.113-1 du CU :</p>	<p>Les dispositions de l'article 113-2 du code de l'Urbanisme devront être respectées. Les opérations d'entretien du boisement sont néanmoins autorisées.</p>
--	---

### 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.

### 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) L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.
- e) 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 ;
  - Etre 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

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.

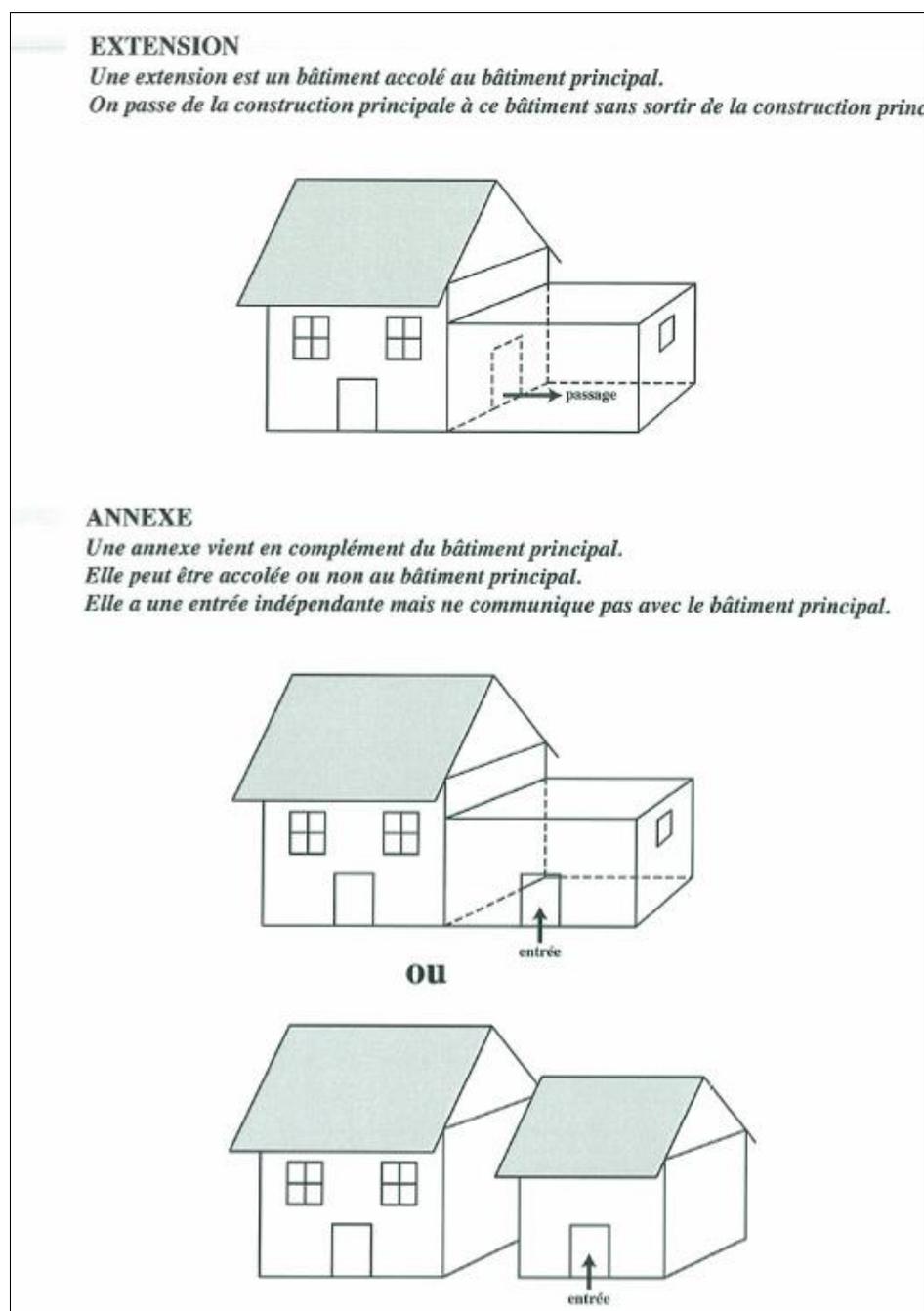
**La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

### III. Définitions et schémas explicatifs

#### 1. *Annexes et extensions*

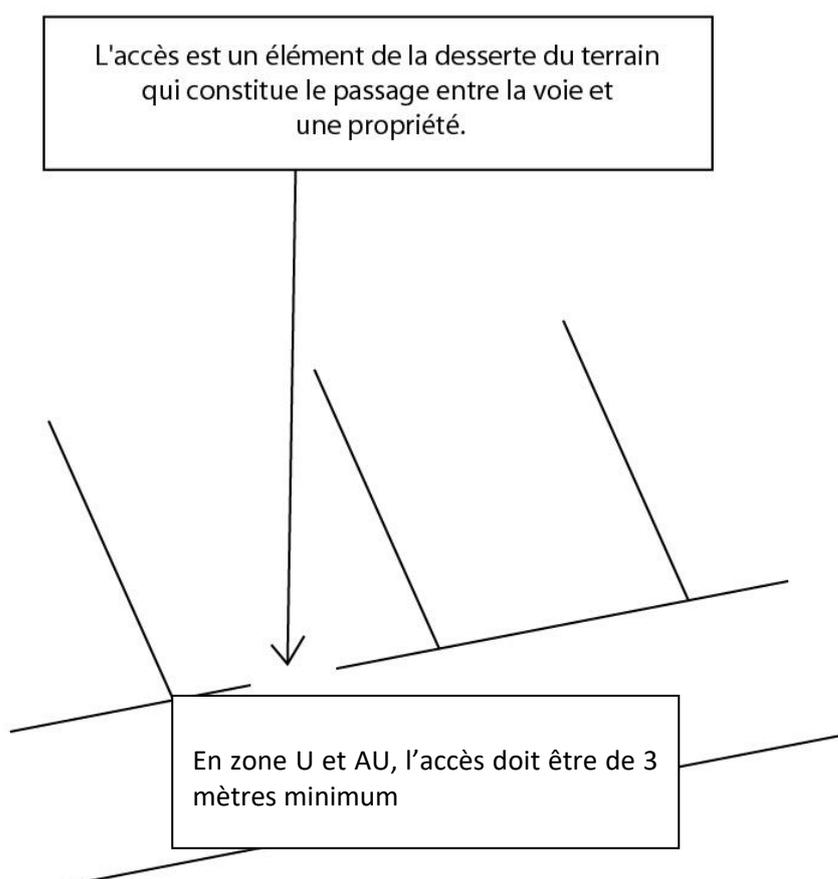
**L'extension** d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

**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.



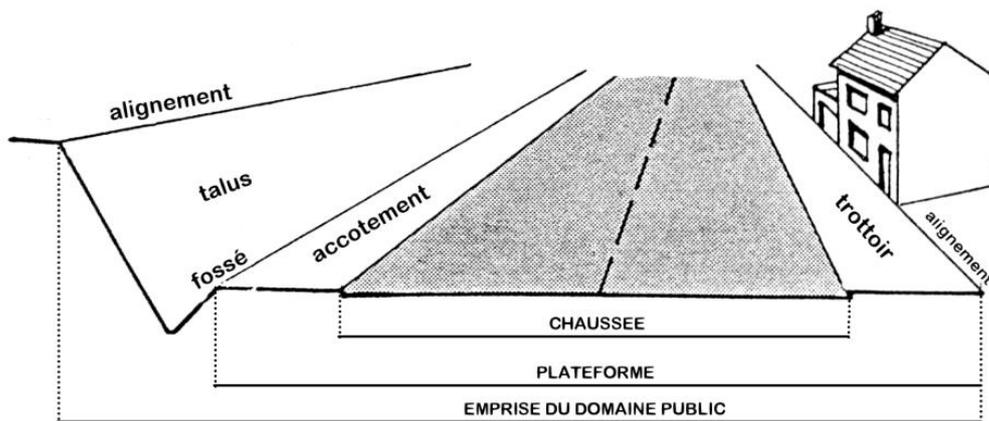
**Chaussée** = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

**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.



### 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 à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

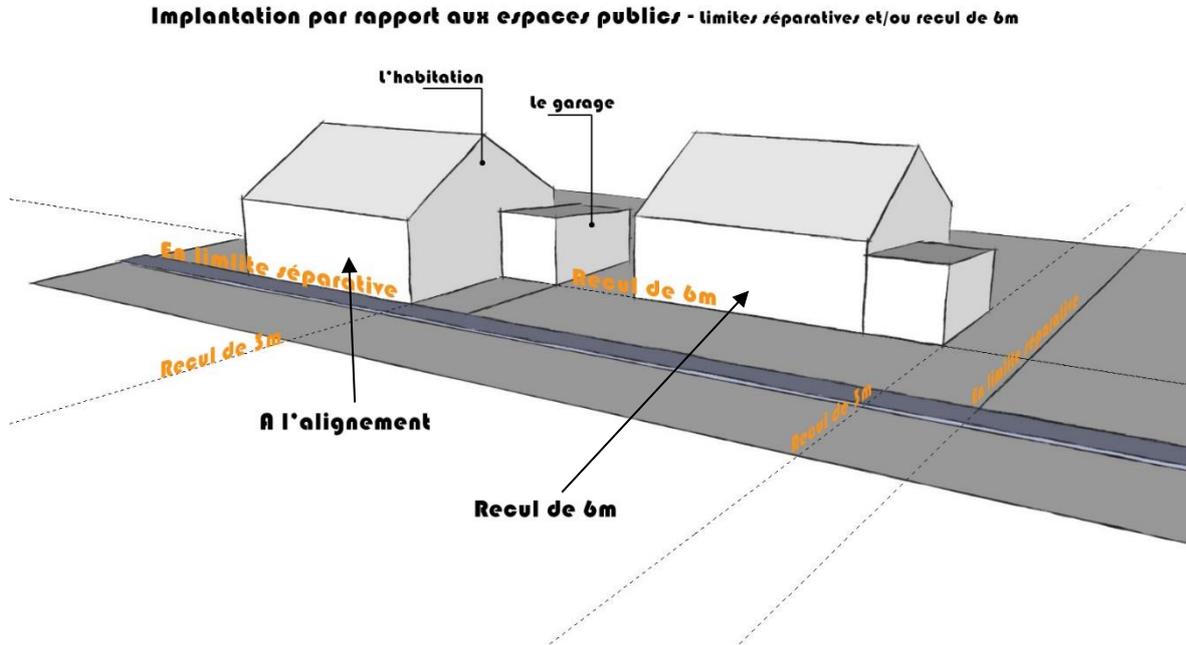
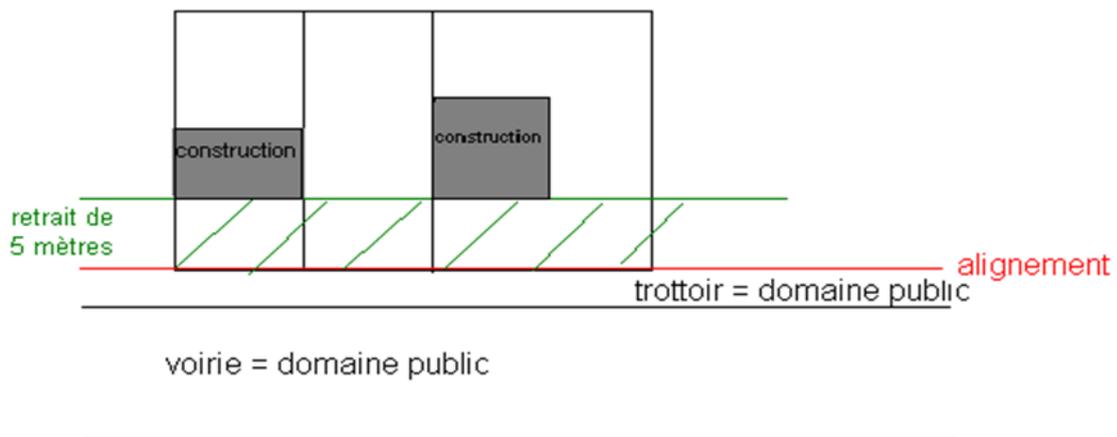


Illustration : implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.



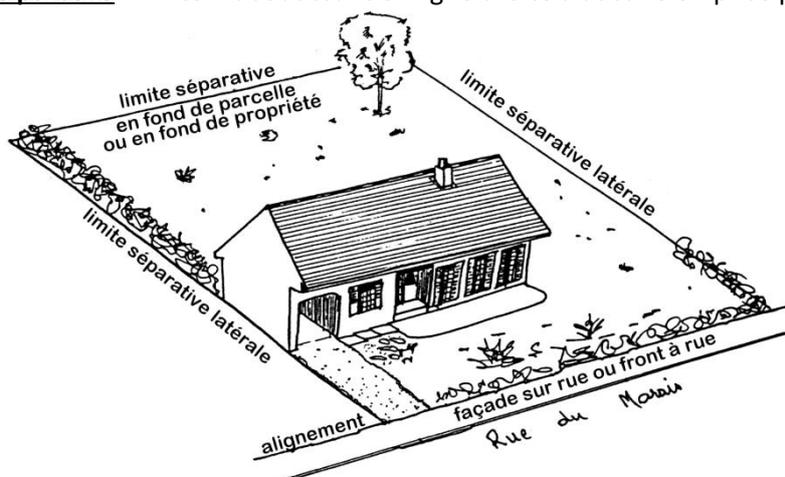
#### 4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**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**

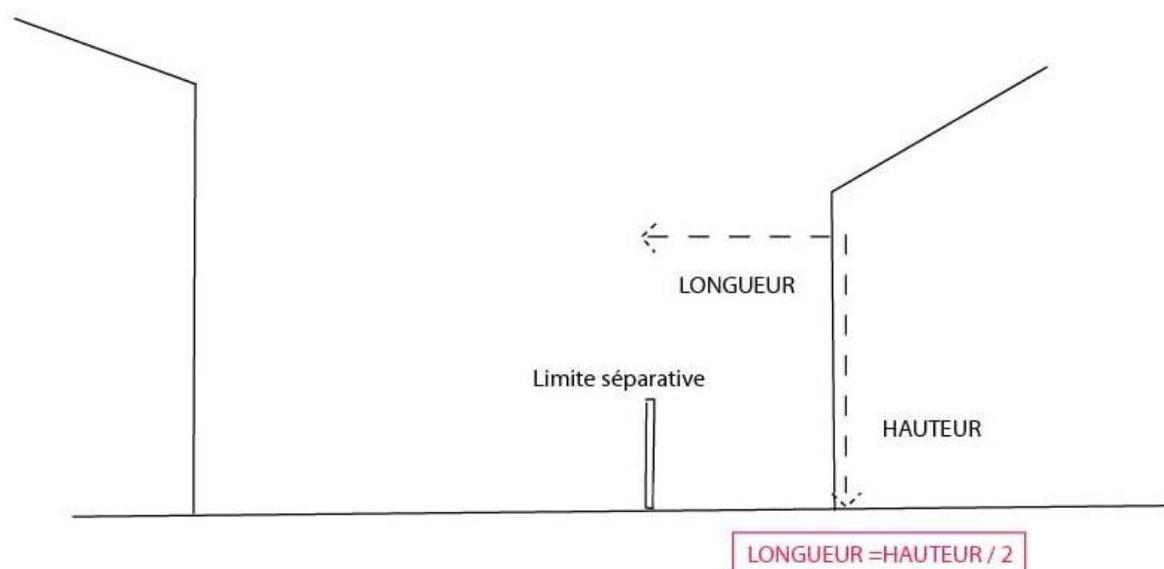
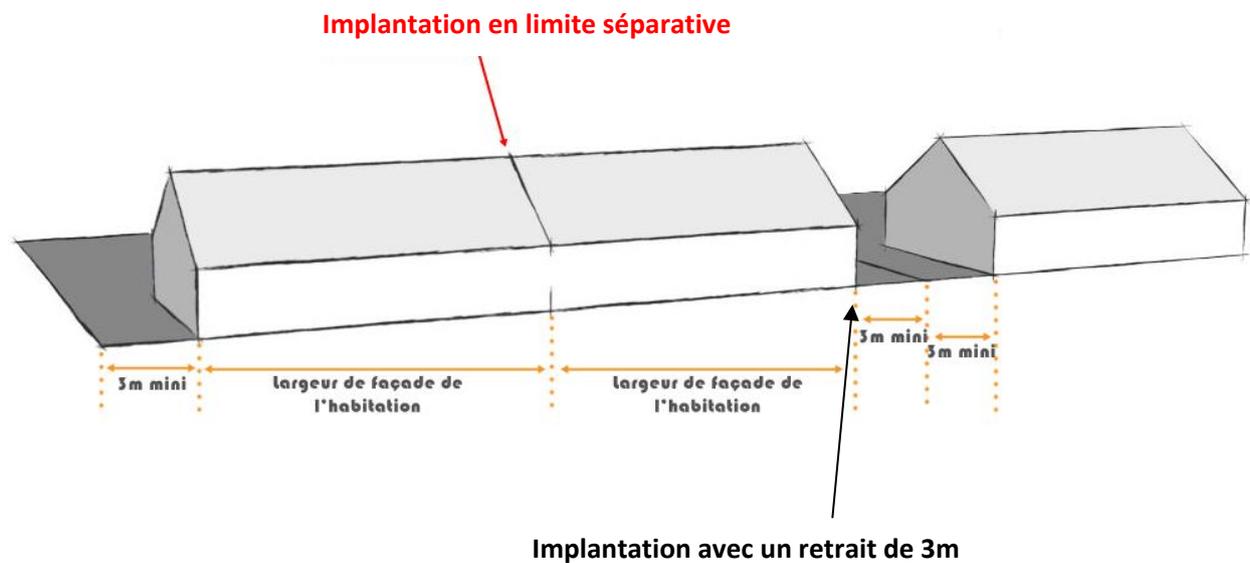


Illustration : implantations en limite séparative ou en retrait de 3m



**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).

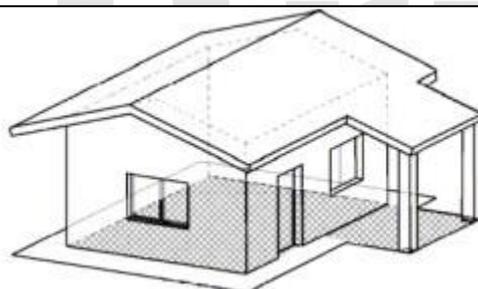
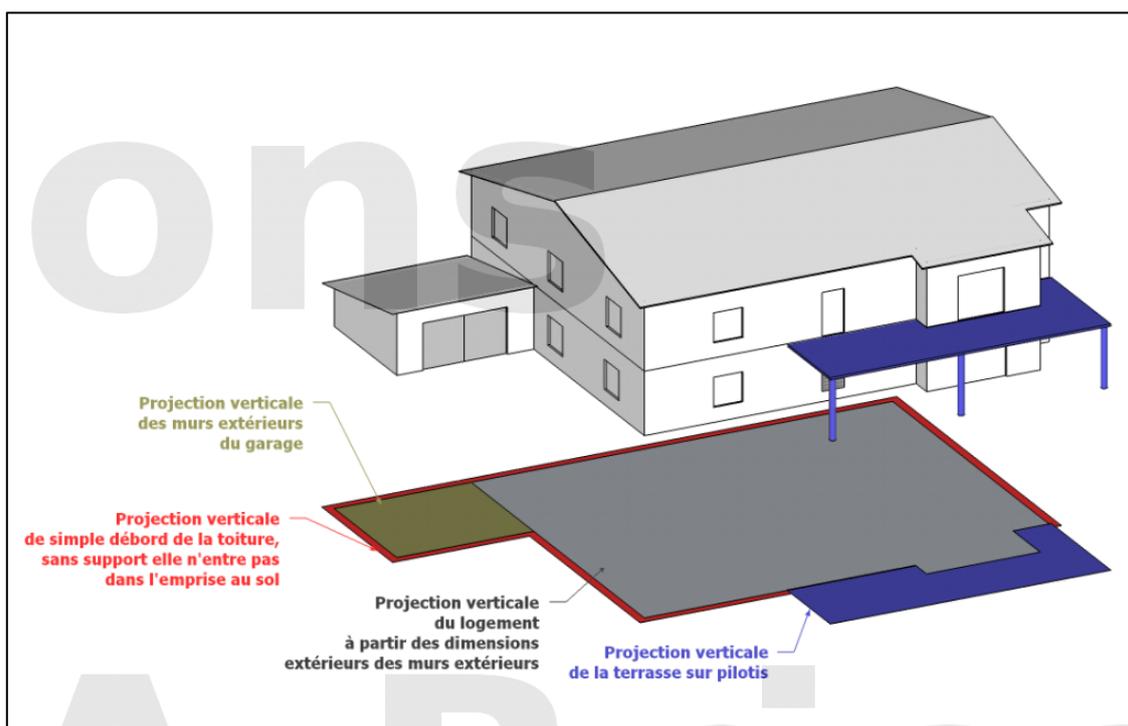
## 5. Emprise au sol des constructions

**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.



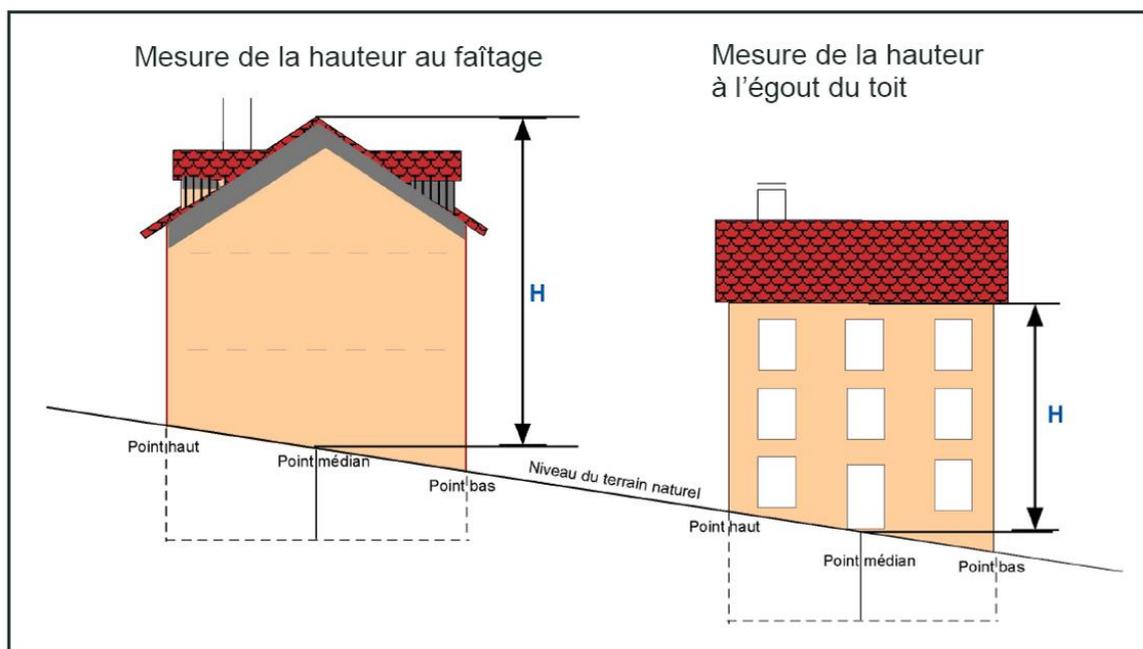
6. Hauteur maximale des constructions

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

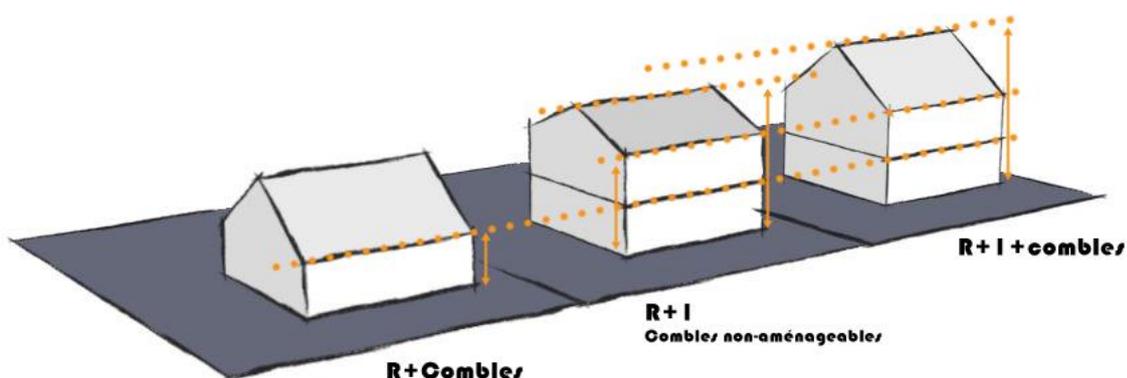
**Egout du toit** : L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

**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.

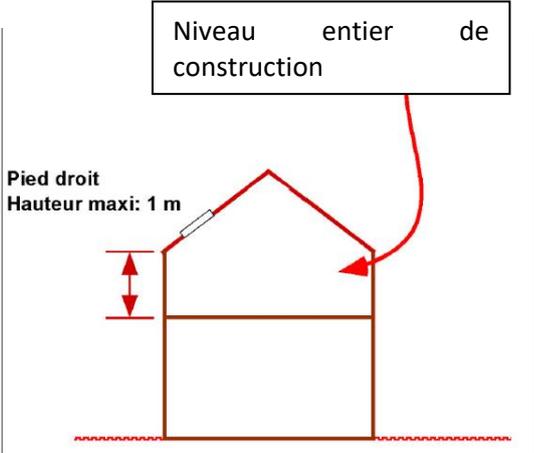
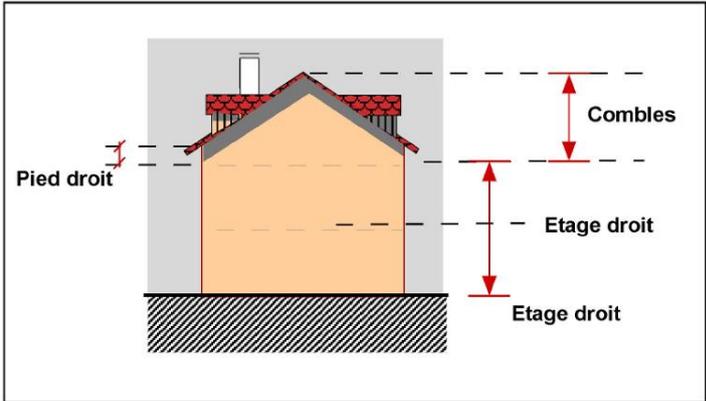
**Illustration de la mesure de la hauteur au faîtage et de la hauteur à l'égout du toit :**



**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.



## 7. Espaces libres et plantations

**Arbre de haute tige** : un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

**Espace libre** : surface de terrain non occupée par les constructions.

## IV : Liste des essences locales autorisées

### **Arbre :**

Orme champêtre  
 Aulne glutineux  
 Saule blanc **4.**  
 Peuplier Grisard  
 Aulne blanc  
 Prunier à grappes  
 Peuplier hybride  
 Bouleau verruqueux (Betula pendula ou verrucosa)  
 Charme (Carpinus betulus) **1.**  
 Tilleul à petites feuilles (Tilia cordata) **5.**  
 Tilleul à grandes feuilles (Tilia platyphyllos)  
 Chêne pédonculé (Quercus robur)  
 Chêne sessile (Quercus petraea)  
 Erable champêtre (Acer campestre)  
 Erable sycomore (Acer pseudoplatanus)  
 Merisier (Prunus avium)  
 Noyer commun (Juglans regia)  
 Peuplier tremble (Populus tremula) **2.3.**  
 Sorbier blanc  
 Sorbier des oiseleurs  
 Nerprun  
 Néflier

### **Arbuste et arbrisseaux :**

Noisetier  
 Cornouiller sanguin  
 Prunellier  
 Sureau Noir  
 Viorne obier Aubépine  
 Eglantier Ronce  
 Groseillier Lierre  
 Clématite sauvage **6.**  
 Sureau à grappes  
 Sureau à grappes Bourdaine  
 Viorne manciennne  
 Viorne orbier



1. Charme (*carpinus betulus*)



2. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



3. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

**Haies persistantes :**

Troène (*Ligustrum ovalifolium* et *vulgare*) **7.**

Houx

Buis (*Buxus semperviens*)

If (*Taxus baccata*)

Fusain (*Evonymus europaeus*)

Chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

**Haies non persistantes :**

Charmille (charme taillé) **8.**

Hêtre taillé

**Plantes des fossés :**

**Plantes aquatiques :**

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)

Renoncule d'eau (*Ranunculus aqualitis*) **9.**

Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)

Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)

Aloès d'eau (*Stratiotes alcidis*)

**Plantes de berge et du bord des eaux:**

Hosta lancifolia **10.**

Iris sp.

Lysimaque (*Lysimachia punctata*)

Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)

Sagittaire (*Sagittaria japonica*) **11.**

Astilbe sp.

Filipendula palmata

Massette (*Typha latifolia*)

Miscanthus sinensis "Zebrinus"

Spartina pectinata

Carex stricta "Bowles Golden"

Juncus sp.



7. Troène



8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hosta lancifolia



11. Sagittaire

### **Arbres et arbustes du bord des eaux**

Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)

Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

Saule blanc (*Salix alba*) **12.**

Aulne Glutineux (*Alnus glutinosa*) **14.**

Saule de vanniers (*Salix viminalis*)

Saule Marsault (*Salix caprea*) **13.**

*Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est interdite.*

### **Pour planter une haie**

*Pensons à la biodiversité !*

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle les espèces trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace.

Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie.



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Aulne Glutineux

