



Département du Nord

Arrondissement de Cambrai

**Commune de
CAUROIR**

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU prescrit le : 17/06/2016

PLU arrêté le : 10/07/2018

Enquête publique : du 06/02/2019 au 02/03/2019

Vu pour être annexé à la délibération

du :

4. REGLEMENT



Sommaire

INTRODUCTION	PAGE 4
CHAPITRE I : REGLEMENTATION DES SECTEURS A RISQUES ET DE PROTECTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE	PAGE 7
CHAPITRE II : REGLEMENTATION APPLICABLE A LA ZONE URBAINE - U	PAGE 13
CHAPITRE III : REGLEMENTATION APPLICABLE A LA ZONE ECONOMIQUE - UE	PAGE 27
CHAPITRE IV : REGLEMENTATION APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER - 1AU	PAGE 37
CHAPITRE V : REGLEMENTATION APPLICABLE A ZONE AGRICOLE - A	PAGE 51
CHAPITRE VI : REGLEMENTATION APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE - N	PAGE 61
ANNEXE :	PAGE 67
LISTE DES ESSENCES LOCALES	PAGE 69

INTRODUCTION

Le règlement et ses documents graphiques sont établis conformément aux articles L151-8 et L151-42 du Code de l'Urbanisme.

Selon l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3.

Selon l'article L151-9 du Code de l'Urbanisme, «*le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées*».

▪ Le règlement graphique et écrit identifie plusieurs zones et secteurs sur la commune :

- La zone urbaine - U :

- U : Zone urbaine mixte à vocation principale d'habitat,
- Uj : Secteur urbain correspondant aux fonds de jardin,
- Us : Secteur urbain à vocation sportive, socio-éducative, culturelle et de loisirs,
- UE : Zone urbaine à vocation économique.

- La zone à urbaniser - AU :

- 1AU : Zone à urbaniser mixte à vocation principale d'habitat.

- La zone agricole - A :

- A : Zone agricole,
- Ac : Secteur agricole correspondant à l'emprise du cimetière,
- Ae : Secteur agricole propice au développement éolien,
- Av (indiqué de ⁽¹⁾ à ⁽⁵⁾) : Secteur agricole où sont identifiés des cônes de vue à préserver,
- A_(pe) : Secteur agricole indicé (pe) correspondant au périmètre de protection éloigné du captage d'Escaudoevres.

- La zone naturelle - N :

- N : Zone naturelle

▪ Pour rappel, le règlement graphique (plan de zonage) est indissociable du règlement écrit.

▪ Les schémas et illustrations traduits dans le règlement écrit n'ont pas de portance réglementaire mais viennent étayer les règles édictées.

▪ Le territoire communal est soumis à différents risques et aléas potentiels dont il conviendra de tenir compte lors de tout projet de construction :

- Un risque de remontée de nappe phréatique dont la sensibilité est qualifiée de faible à forte, et la présence d'une nappe sub-affleurante
- Une sensibilité très forte à l'érosion des sols,
- Un aléa de débordement potentiel du Grand Riot,
- Un aléa ruissellement des eaux pluviales lié à la présence de lignes de talwegs,
- Un aléa faible à nul au retrait-gonflement des sols argileux,
- Un aléa sismique qualifié de modéré (zone 3),
- Un aléa lié à la présence de cavités souterraines,
- Une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) implantée sur Petit Cauroir (hors périmètres sanitaires liés à la présence de bâtiments d'élevage),
- Deux sites recensés au sein de la Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service (BASIAS),
- Un aléa lié à la présence potentielle d'engins de guerre,
- La présence de routes classées à grande circulation (RD643) et classée au titre de la loi Bruit (RD942 et RD643),
- Le passage d'une canalisation de transport d'hydrocarbure (TRAPIL),
- Des problématiques de sécurité routière en entrée de bourg Ouest (carrefour de la RD113),
- Des nuisances olfactives rue de la Croisette, liées à la présence d'une activité industrielle implantée sur Awoingt (hameau de la Pâturèle, route D643).



▪ Concernant la lecture du chapitre I relatif à la réglementation des secteurs à risques et la protection des éléments de patrimoine :



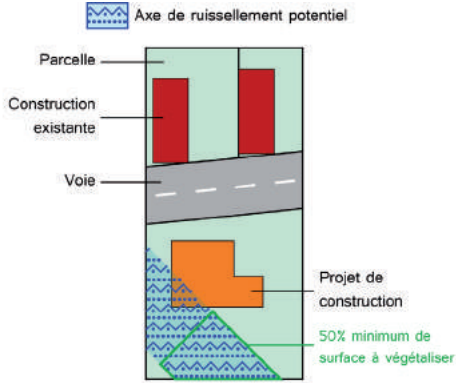
Le tableau réglementaire du chapitre I est indissociable du plan de zonage, il vient préciser la réglementation applicable aux éléments graphiques (repérés en légende par des pochages colorés) repérés sur le plan de zonage. A noter, en cas de prescriptions contradictoires entre les règles prescrites par zones (chapitres II à VI) et les règles édictées au chapitre I, la disposition allant dans le sens de la plus grande sécurité s'impose. L'objectif étant de :



- sécuriser les biens et les personnes,
- ne pas aggraver l'aléa,
- limiter les impacts,
- réduire la vulnérabilité de l'existant.

CHAPITRE I : REGLEMENTATION DES SECTEURS A RISQUES ET DE PROTECTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE

(Applicable à l'ensemble des zones U, UE, 1AU, A et N)

	SECTEURS A RISQUE DE REMONTEE DE NAPPE (NAPPE SUB-AFFLEURANTE) 	ZONE TAMPON DU GRAND RIOT (ALEA DE DEBORDEMENT POTENTIEL) 	
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE			
1.1 Destinations et sous-destinations	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p><u>Est interdite</u> :</p> <p>La réalisation de caves et sous-sols.</p> <p><u>Sont admises sous conditions particulières</u> :</p> <p>Les constructions sous réserve que le niveau de dalle du rez-de-chaussée soit situé à + 20 cm minimum par rapport au terrain naturel existant avant travaux, à l'exception des bâtiments annexes (garages, abris de jardin, carports, etc.).</p>	<p><u>Sont interdits</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements non strictement nécessaires aux constructions autorisées, - Les constructions principales, - La réalisation de caves et sous-sols, - La reconstruction totale ou partielle d'un bâtiment concerné directement ou indirectement par le phénomène d'inondation. <p><u>Sont admis sous conditions particulières</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, sous réserve qu'elles favorisent la transparence hydraulique, - Les annexes et les extensions, sous réserve que le niveau de dalle du rez-de-chaussée soit situé à + 20 cm minimum par rapport au haut de berge du Grand Riot, - Les bâtiments agricoles s'ils sont strictement nécessaires à la poursuite de l'activité, et sous réserve que leur implantation ne puisse se faire techniquement dans une zone moins dangereuse, - Les travaux et installations liés à la réduction du risque inondation. 	
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE			
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	Les clôtures devront rester ouvertes en partie basse, afin de favoriser la transparence hydraulique.	
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	
2.4. Stationnement	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	Afin de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols, l'emploi de matériaux drainants (cailloux, dalles engazonnées, etc.) est obligatoire.	
3. EQUIPEMENT ET RESEAUX			
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	
3.2. Desserte par les réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est déconseillée si elle peut constituer un phénomène aggravant, - Les réseaux devront être insensibles à l'eau. 	Les réseaux devront être insensibles à l'eau.	

<p style="text-align: center;">AXES DE RUISSELLEMENT POTENTIELS</p> 	<p style="text-align: center;">ZONE D'INONDATION CONSTATEE</p> 
<p style="text-align: center;">Se reporter à la zone ou au secteur concerné.</p>	<p style="text-align: center;">Se reporter à la zone ou au secteur concerné.</p>
<p><u>Sont interdits</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements non strictement nécessaires aux constructions autorisées, - La réalisation de caves et sous-sols. <p><u>Sont admises sous conditions particulières</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, sous réserve qu'elles favorisent la transparence hydraulique, - Les constructions principales, sous réserve que le niveau de dalle du rez-de-chaussée soit situé à + 20 cm minimum par rapport à la voirie. En l'absence de voirie, il sera pris pour référence le point le plus défavorable du terrain naturel existant avant travaux, - Les annexes et les extensions, sous réserve que le niveau de dalle du rez-de-chaussée soit situé à + 20 cm minimum par rapport au terrain naturel existant avant travaux. 	<p><u>De manière générale</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et aménagements ne devront en aucun cas aggraver le risque. <p><u>Sont interdits</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles constructions, - Les affouillements et exhaussements non strictement nécessaires aux constructions autorisées, - Les dépôts de matériaux et stockages de produits et substances polluantes (exemples : hydrocarbures, produits chimiques, engrais organiques et chimiques, lisiers, eaux usées...), - La réalisation de caves et sous-sols. <p><u>Sont admis sous conditions particulières</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les annexes et abris de jardin sous réserve que le niveau de dalle soit situé à +20 cm minimum par rapport au point le plus défavorable du terrain naturel avant travaux, - Pour les activités, le stockage de matériaux et de produits devra être prévu dans un ouvrage étanche, - Les travaux et installations liés à la réduction du risque inondation.
<p style="text-align: center;">Se reporter à la zone ou au secteur concerné.</p>	<p style="text-align: center;">Se reporter à la zone ou au secteur concerné.</p>
<p style="text-align: center;">Se reporter à la zone ou au secteur concerné.</p>	<p style="text-align: center;">Se reporter à la zone ou au secteur concerné.</p>
<p style="text-align: center;">Les clôtures devront rester ouvertes en partie basse, afin de favoriser la transparence hydraulique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux employés pour les fondations et les soubassements seront peu vulnérables à l'eau, - Les clôtures devront rester ouvertes en partie basse, afin de favoriser la transparence hydraulique.
<p>En domaine privatif, 50% minimum de la surface concernée par l'axe de ruissellement potentiel devra être végétalisée.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Les espaces non-bâti et abords de constructions devront être végétalisés, et/ou, traités en matériaux drainants pour limiter les ruissellements.
<p>Il conviendra de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols en favorisant l'emploi de matériaux drainants (cailloux, dalles engazonnées, etc.).</p>	<p>Il conviendra de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols en favorisant l'emploi de matériaux drainants (cailloux, dalles engazonnées, etc.).</p>
<p style="text-align: center;">Se reporter à la zone ou au secteur concerné.</p>	<p style="text-align: center;">Se reporter à la zone ou au secteur concerné.</p>
<p style="text-align: center;">Les réseaux devront être insensibles à l'eau.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les réseaux devront être insensibles à l'eau, - L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est déconseillée si elle peut constituer un phénomène aggravant.

	<p align="center">PERIMETRE EXPOSE AUX RISQUES D'EFFONDREMENT DE CAVITES ET POINTS SINGULIERS</p> 	<p align="center">ELEMENTS DE PATRIMOINE VEGETAL A PROTEGER (HAIES, BOISEMENTS, ARBRES,...)</p> 	
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE			
1.1 Destinations et sous-destinations	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	
1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	<p><u>Pour toute nouvelle construction au sein du périmètre exposé aux risques d'effondrement de cavités et dans un rayon de 10 m autour de l'axe central des points singuliers localisés en dehors du périmètre :</u></p> <p>Les constructions ou installations sont autorisées sous réserve de maîtriser le risque, notamment par la garantie de la pérennité, de la stabilité des constructions et de la non aggravation du risque. La prise en compte de l'instabilité du sous-sol pourra s'effectuer, par exemple, au moyen de sondages et par la mise en oeuvre de dispositions constructives, telles que le renforcement de la structure.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les affouillements et exhaussements non strictement nécessaires aux constructions autorisées, - La réalisation de caves et sous-sols. 	<p><u>Pour tous les éléments de patrimoine végétal à protéger en vertu de l'article R151-43-5° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :</u></p> <p>Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de patrimoine végétal à protéger feront l'objet d'une demande d'autorisation au titre des travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable au titre de l'article R421-23-h du code de l'urbanisme.</p> <p><u>Sont interdits :</u></p> <p>L'arrachage, l'abattage ou la destruction d'un élément de patrimoine végétal protégé.</p> <p><u>Sont admis sous conditions particulières :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'arrachage, l'abattage ou la destruction d'un élément de patrimoine végétal protégé : <ul style="list-style-type: none"> - si celui-ci présente un risque pour la sécurité des biens ou des personnes, - si un accès agricole doit être créé. - En cas d'abattage ou de destruction d'un élément de patrimoine végétal à protéger, celui-ci devra être remplacé par une plantation de valeur écologique ou paysagère équivalente. 	
1.3. Mixité fonctionnelle et sociale	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE			
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	
2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	
2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	
2.4. Stationnement	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	
3. EQUIPEMENT ET RESEAUX			
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	
3.2. Desserte par les réseaux	L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est interdite.	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.	

	ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PROTEGER
--	---



	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.
--	---

	<p><u>Pour tous les éléments de patrimoine bâti à protéger en vertu de l'article R151-41-3° du code de l'urbanisme et repérés au plan de zonage :</u></p>
--	---

	<p><u>Est interdite :</u></p>
--	-------------------------------

	<p>La démolition de toute ou partie d'un élément bâti protégé.</p>
--	--

	<p><u>Sont admis sous conditions particulières :</u></p>
--	--

	<p>- La démolition et la transformation de parties d'un bâtiment à protéger, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble et de respecter les enjeux identifiés au sein des OAP patrimoniales,</p>
--	--

	<p>- 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 dans la mesure où ils respectent les enjeux identifiés au sein des OAP patrimoniales.</p>
--	---

	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.
--	---

	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.
--	---

	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.
--	---

	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.
--	---

	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.
--	---

	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.
--	---

	Se reporter à la zone ou au secteur concerné.
--	---

CHAPITRE II : REGLEMENTATION APPLICABLE A LA ZONE URBAINE - U

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1.1. Tableau des destinations et sous-destinations

TYPES DE DESTINATIONS ET DE SOUS-DESTINATIONS	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PAR SECTEURS		
	U	Uj	Us
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière			
HABITATION			
Logement	X	Extensions et annexes	
Hébergement	X		
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Cinéma	X		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	X		X
Autres équipements recevant du public	X		X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition			

Légende :

X Sous-destination autorisée

Sous-destination non autorisée

Article 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'aménagement de la zone devra respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle n°1 - rue Théophile Risbourg.

Pour les éléments de patrimoine bâti à protéger, il conviendra de se reporter aux OAP patrimoniales.

Pour les constructions et installations dans les secteurs à risques et de protection des éléments de patrimoine, se référer au tableau du chapitre I.

* Sont interdits dans toute la zone :

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement s'ils sont incompatibles avec la vocation de la zone, ou s'ils comportent des risques, peuvent générer des nuisances ou entraîner des incidents susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes,
- L'extension et la transformation des établissements existants à usage d'activités s'ils ne satisfont pas à la réglementation en vigueur ou s'il en résultait pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances,
- L'aménagement de terrains de type camping / caravaning, le stationnement isolé de caravanes, les aires d'accueil des gens du voyage, les habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- Les parcs d'attractions et installations de jeux permanents, les stands de tirs et les pistes de karting,
- Les éoliennes, hormis celles à usage domestique décrites à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

* Sont admis sous conditions particulières dans toute la zone :

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux constructions autorisées, liés à un aménagement paysager ou à la réalisation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales,
- Les dépôts et les stockages uniquement s'ils sont liés à l'activité en place et intégrés dans leur environnement proche et lointain.

* Sont uniquement autorisés dans le secteur Uj :

Les annexes et les extensions dans une limite de 20m² de surface de plancher.

* Sont uniquement autorisés dans le secteur Us :

Les constructions dans une limite de 30m² de surface de plancher.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

- Le changement de destination est autorisé dans le respect des destinations et sous-destinations autorisées dans le tableau décrit à l'article 1.1.

- Se référer à l'OAP sectorielle n°1 correspondant à l'aménagement du cœur d'îlot.

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

1/ Volumétrie du bâti

La volumétrie des bâtiments privilégiera des volumes simples et horizontaux, offrant une cohérence d'ensemble avec les gabarits existants pour une meilleure intégration dans le paysage rural.

2/ Hauteur du bâti

Pour les dispositions ci-après, il sera appliqué comme référence le terrain naturel avant aménagement.

- Pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur du bâti devra être cohérente avec la morphologie urbaine et les volumétries environnantes, et ne pourra excéder 11 m au point le plus haut (R+1+C).

- Pour les constructions annexes : La hauteur ne pourra pas excéder 6 m au point le plus haut.

- Pour les extensions : La hauteur devra être inférieure ou égale à celle de la construction principale,

- Pour les autres constructions : La hauteur ne pourra pas excéder 12 m au point le plus haut.

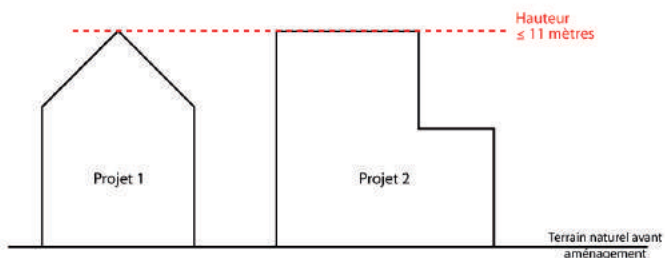
- Dans le secteur Uj : La hauteur des bâtiments annexes et des constructions ne pourra pas excéder 4 m au point le plus haut.

- Exceptions :

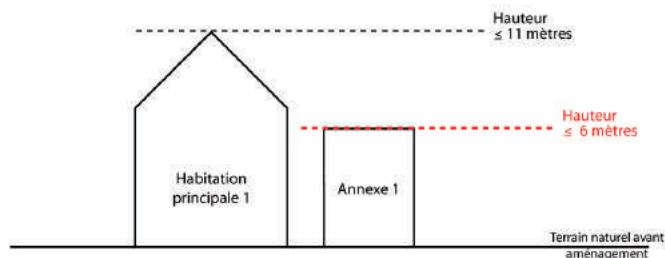
- En cas de démolition, la reconstruction à l'identique est autorisée,
- Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux acrotères, antennes et ouvrages techniques de faible emprise.

Hauteur du bâti

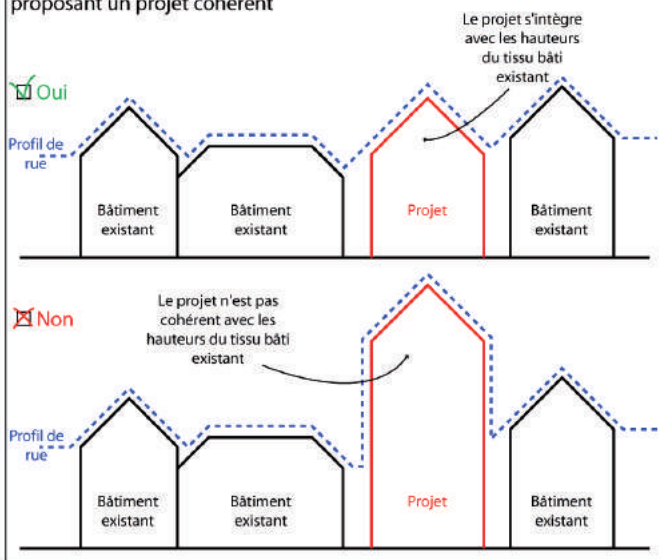
Pour les constructions à usage d'habitation



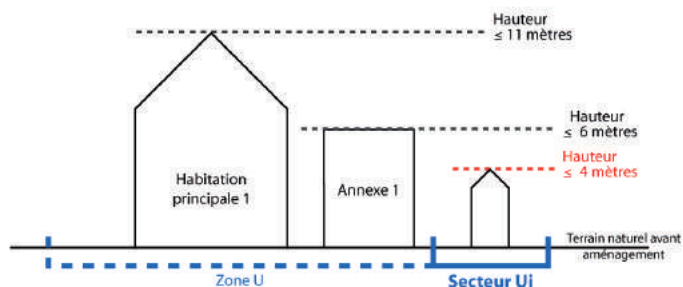
Pour les constructions annexes



Exemple : Tenir compte de la morphologie du bâti environnant en proposant un projet cohérent

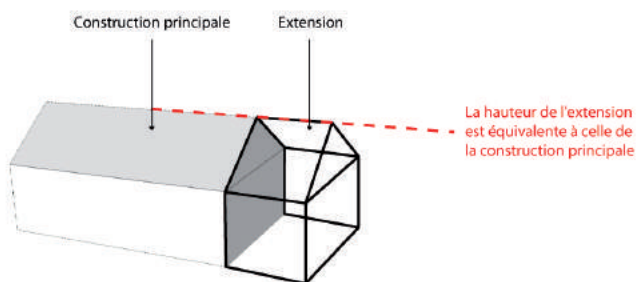


Pour le secteur Uj :

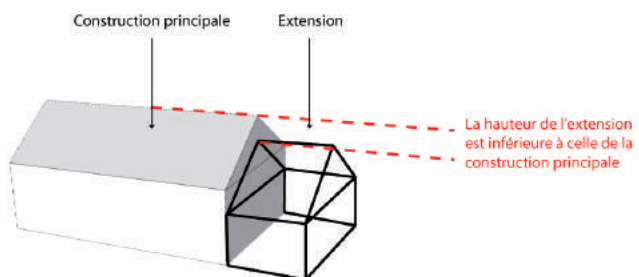


Pour les extensions

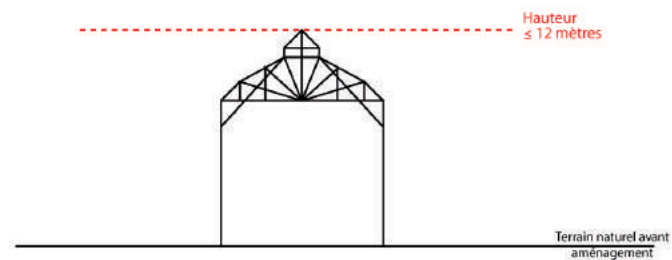
Choix n°1 :



Choix n°2 :



Pour les autres constructions



3/ Implantation du bâti

L'implantation des bâtiments doit se faire en cohérence avec l'environnement existant et ne pas porter atteinte au voisinage.

* Par rapport aux voies et emprises publiques :

- Si les bâtiments voisins sont implantés en alignement, alors la construction principale devra s'implanter :
 - soit à l'alignement,
 - soit avec un recul maximum de 20 m, uniquement si est édifié un mur plein en alignement.
- Si les bâtiments voisins sont implantés en recul, alors la construction principale devra être édifiée avec un recul qui ne pourra être ni inférieur, ni supérieur à l'un des deux bâtiments voisins.

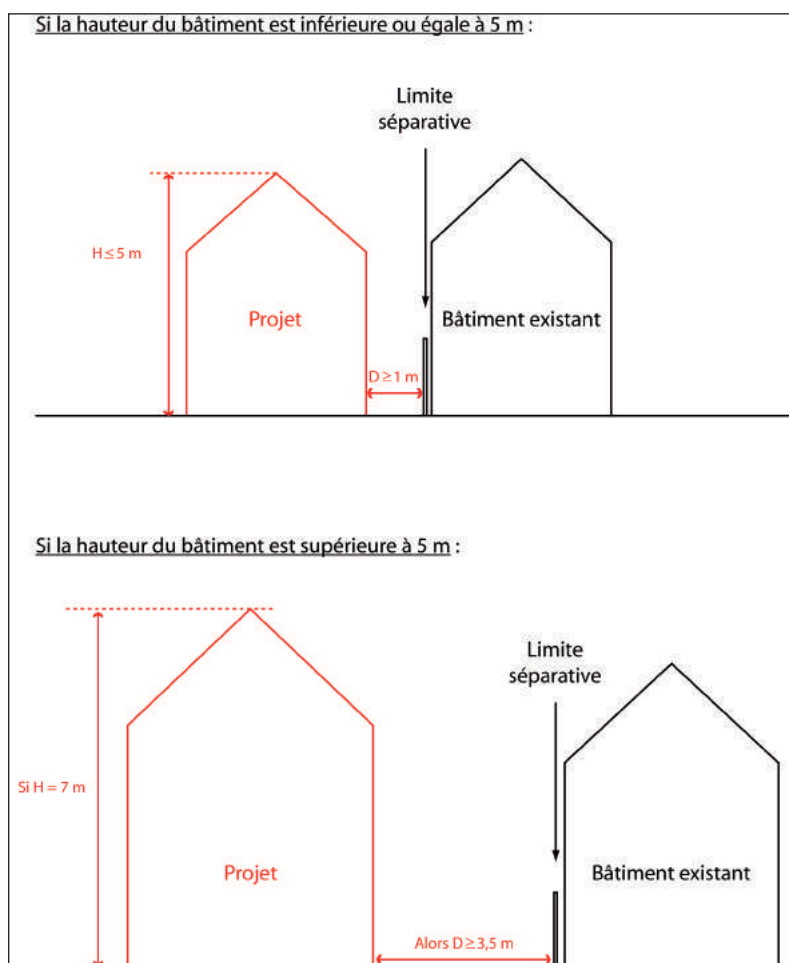
* Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul de cette dernière.

Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 10 m par rapport aux berges du Grand Riot.

- En cas de recul des limites séparatives :

- Pour tout bâtiment dont la hauteur est inférieure ou égale à 5 m : la distance minimale sera de 1 m.
- Pour tout bâtiment dont la hauteur est supérieure à 5 m : La hauteur du bâtiment doit être égale à deux fois la distance horizontale (D) de tout point du bâtiment à la limite séparative du terrain, avec un recul minimal de 3 m (soit $H = 2D$).

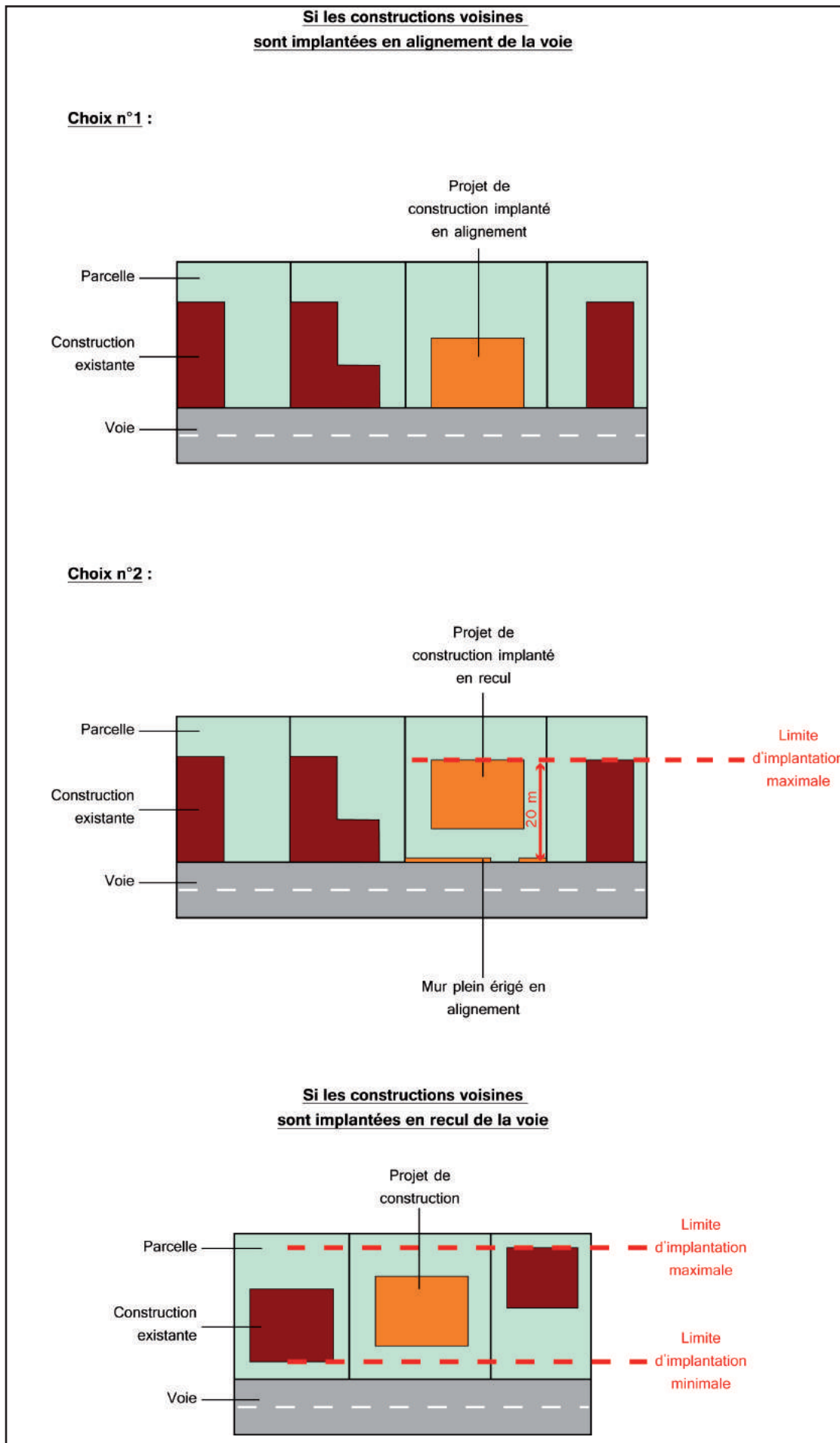


* Exceptions :

Ne sont pas concernées par les présentes règles :

- Les extensions réalisées dans le prolongement de la construction principale,
- La reconstruction à l'identique (dans le respect des plans d'alignement),
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle n°1.

Règles d'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques



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

1/ Aspect extérieur

Les façades et toitures visibles depuis les voies publiques devront être traitées qualitativement, et s'insérer harmonieusement dans le cadre environnant.

*** Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :**

- l'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts,
- les pastiches architecturaux,
- Les bardages d'aspect métallique,
- Les teintes blanches, brillantes ou réfléchissantes.

Les extensions et annexes devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, tendant ainsi vers une unité de l'ensemble bâti.

*** Exceptions :** L'emploi de matériaux réfléchissants liés à une démarche environnementale et thermique (exemple : panneaux solaires) est autorisé.

2/ Traitement des clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

*** Les clôtures sur rue et dans la marge de recul de la construction :**

- auront une hauteur maximale de 1,50 m,
- seront traitées en matériaux d'aspect similaire ou en cohérence avec la construction principale,
- les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie vive.

La pose d'éléments d'aspect et de teintes similaires aux plaques béton et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Exceptions :

- Pour les murs existants dont la hauteur est supérieure à 1,50 m, la reconstruction à l'identique est autorisée,
- Une clôture de hauteur maximale de 2,50 m est autorisée pour les bâtiments d'exploitation agricole, les commerces et activités de services ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- La hauteur des portails est limitée à 2,00 m.

*** Les clôtures des limites séparatives** auront une hauteur maximale de 2,00 m.

Exceptions : Une clôture de hauteur maximale de 2,50 m est autorisée pour les bâtiments d'exploitation agricole, les commerces et activités de services ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/ Performance environnementale

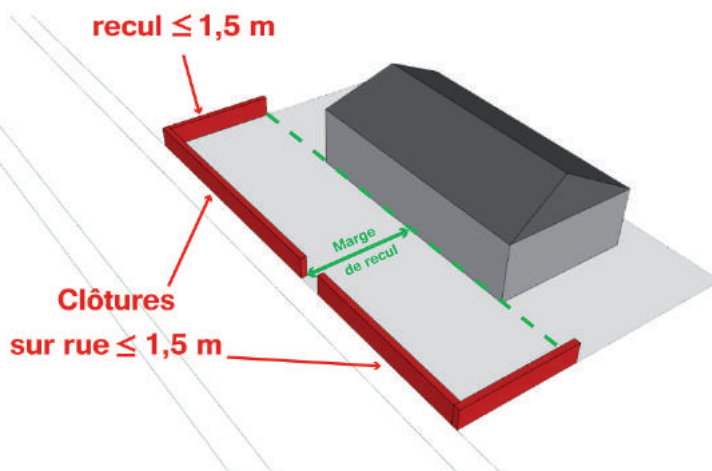
Les constructions doivent respecter :

- la réglementation thermique en vigueur,
- les normes d'isolation acoustique le long de la RD942 sur le Hameau de Petit Cauroir.

Hauteur des clôtures

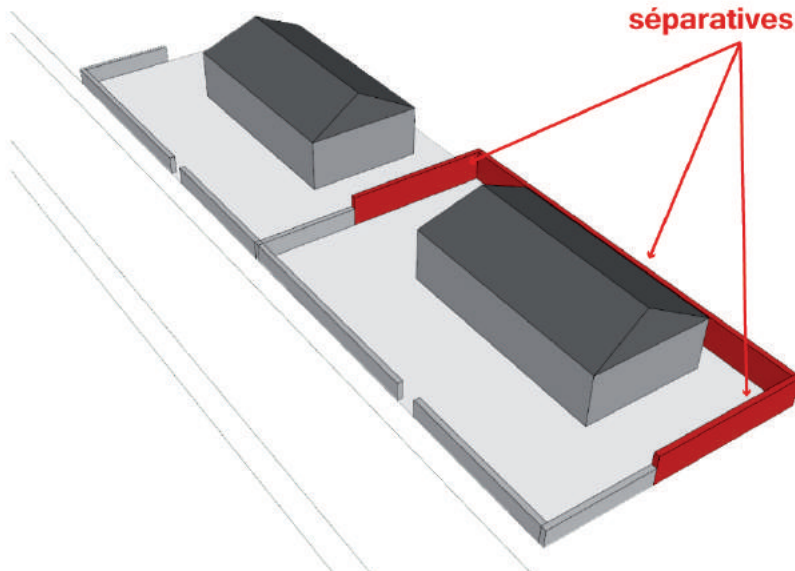
Hauteur maximale des clôtures sur rue et dans la marge de recul

**Clôture dans la marge de
recul $\leq 1,5$ m**



Hauteur maximale des clôtures en limites séparatives

**Clôtures en limites
séparatives ≤ 2 m**



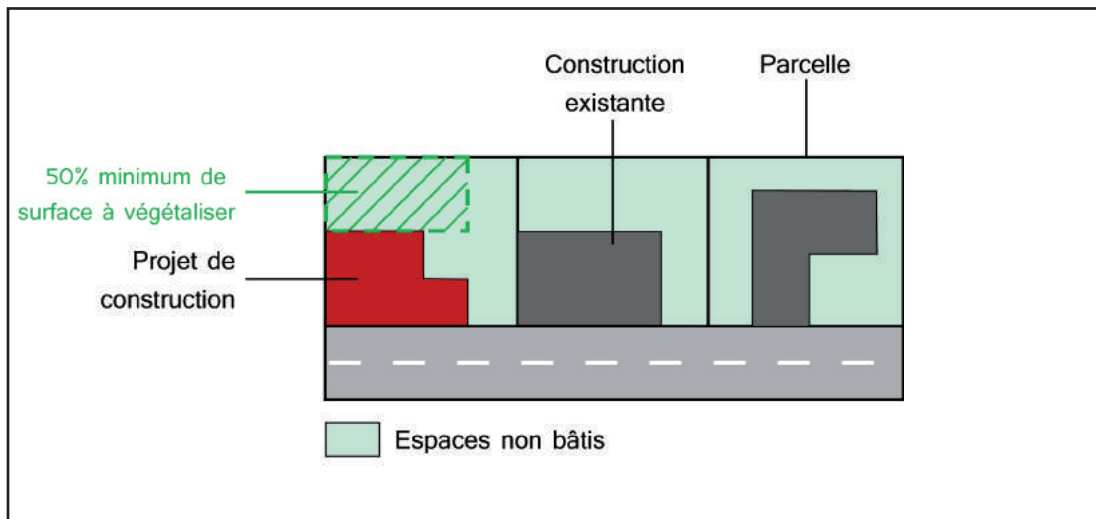
Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Pour les constructions à usage d'habitation, les espaces non bâtis devront obligatoirement être végétalisés sur au moins 50% de leur surface.
- Les plantations ne devront créer aucune gêne pour la circulation et la sécurité publique.
- Les plantations d'arbres et d'arbustes seront choisies parmi les essences locales (se référer à la fiche annexe).

Article 2.4. Stationnement

- Pour toutes les constructions : Les stationnements doivent être compatibles avec les besoins des constructions et réalisés en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation : il doit être aménagé entre 1 et 3 places de stationnement par logement créé (garage compris). Les stationnements extérieurs devront privilégier l'utilisation de matériaux drainants.
- Pour les autres constructions : il doit être aménagé, des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, services, du personnel et des visiteurs.
De plus, toute aire de stationnement destinée aux salariés, devra disposer d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- Les aires de stationnements découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager, et privilégier l'utilisation de matériaux drainants (exemple : dalles engazonnées...). Elles seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Végétalisation des espaces non bâtis



Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

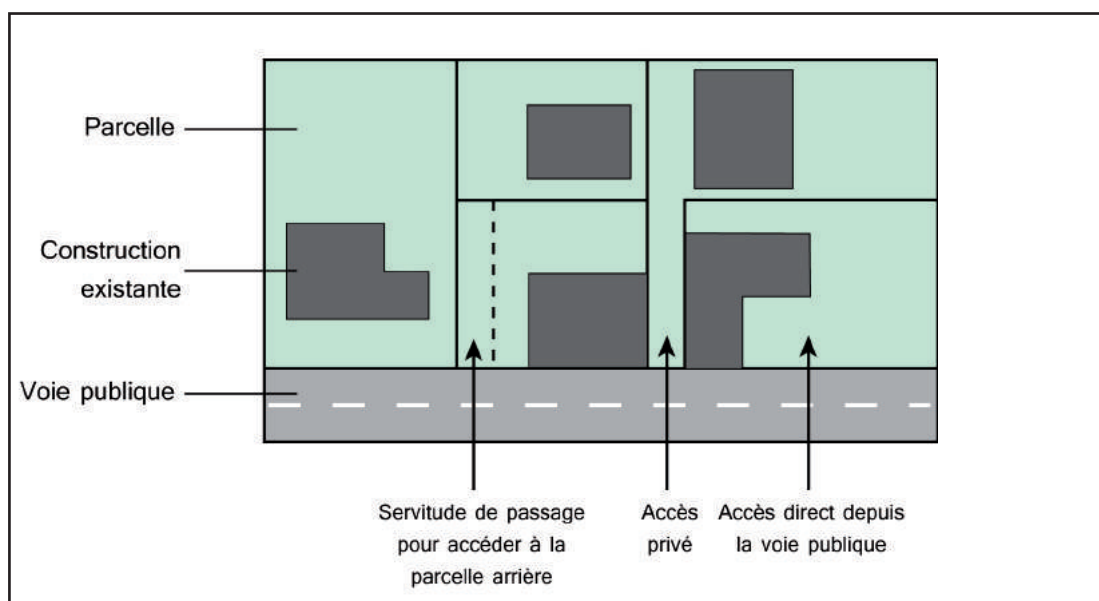
Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et des installations envisagées.

Les voies nouvelles en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (véhicules de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, etc.).

Sur le Hameau de Petit Cauroir :

- La création de tout nouvel accès sur la D942 est interdite,
- La création de garage sur front de bâti existant est autorisée.

Desserte par les voies publiques ou privées



1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement**a) Eaux usées domestiques**

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines reliées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toute évacuation des eaux usées en direction du milieu naturel (fossé, cours d'eau...) ou du réseau d'eaux pluviales est strictement interdite.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement avec création de voirie, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement collectif et le cahier des charges du gestionnaire de réseau.

b) Eaux non domestiques et effluents agricoles

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des effluents agricoles (purin, lisier, etc.) doit faire l'objet d'un pré-traitement spécifique. En aucun cas, ils ne pourront être rejetés dans le réseau public d'assainissement.

c) Eaux pluviales

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

En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées vers le réseau d'assainissement eaux usées.

Toute construction ou opération nouvelle doit gérer ses eaux pluviales à même la parcelle par infiltration dans le sous-sol. Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est à privilégier (noues, bassins, caissons enterrés, chaussée réservoir, puits d'infiltration...).

Il est recommandé de procéder au stockage et à la récupération des eaux de pluie.

En cas d'impossibilité technique avérée pour l'infiltration (zone de cavités, secteurs de nappe subaffleurante...), ces eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collecteur, conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau.

3/ Autres réseaux (électricité, gaz, télécommunications, fibre)

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

Pour toute opération d'aménagement créant une voirie, il sera posé des fourreaux pour le déploiement de la fibre optique.

CHAPITRE III : REGLEMENTATION APPLICABLE A LA ZONE ECONOMIQUE - UE

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1.1. Tableau des destinations et sous-destinations

TYPES DE DESTINATIONS ET DE SOUS-DESTINATIONS	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE LA ZONE UE
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

Légende :

X Sous-destination autorisée

Sous-destination non autorisée

Article 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Pour les constructions et installations dans les secteurs à risques et de protection des éléments de patrimoine, se référer au tableau du chapitre I.

* **Sont admis sous conditions particulières :**

- Toutes les constructions mentionnées précédemment, extensions et transformations de bâtiments existants, dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur, et à condition qu'elles n'engendrent pas une aggravation des dangers ou des nuisances pour le voisinage,
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires aux constructions autorisées, liés à un aménagement paysager ou à la réalisation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales,
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement de l'activité à laquelle elles sont liées et si la présence de personnes sur site est avérée indispensable (exemple : logement de type gardiennage, surveillance et sécurité du site),
- Les dépôts et les stockages à l'air libre, s'ils sont liés à l'activité en place, et intégrés dans leur environnement proche et lointain (non visibles depuis la voie publique).

* **Sont interdites dans toute la zone :**

- Les éoliennes, hormis celles à usage domestique décrites à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination est autorisé dans le respect des destinations et sous-destinations autorisées dans le tableau décrit à l'article 1.1.

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

1/ Volumétrie du bâti

La volumétrie des bâtiments privilégiera des volumes simples et horizontaux, offrant une cohérence d'ensemble avec les gabarits existants pour une meilleure intégration dans le paysage.

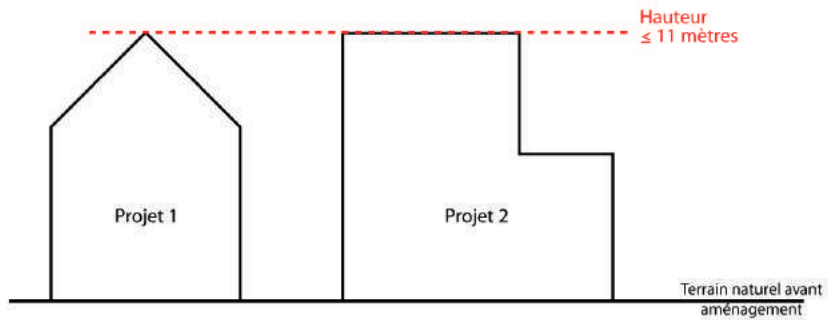
2/ Hauteur du bâti

Pour les dispositions ci-après, il sera appliqué comme référence le terrain naturel avant aménagement.

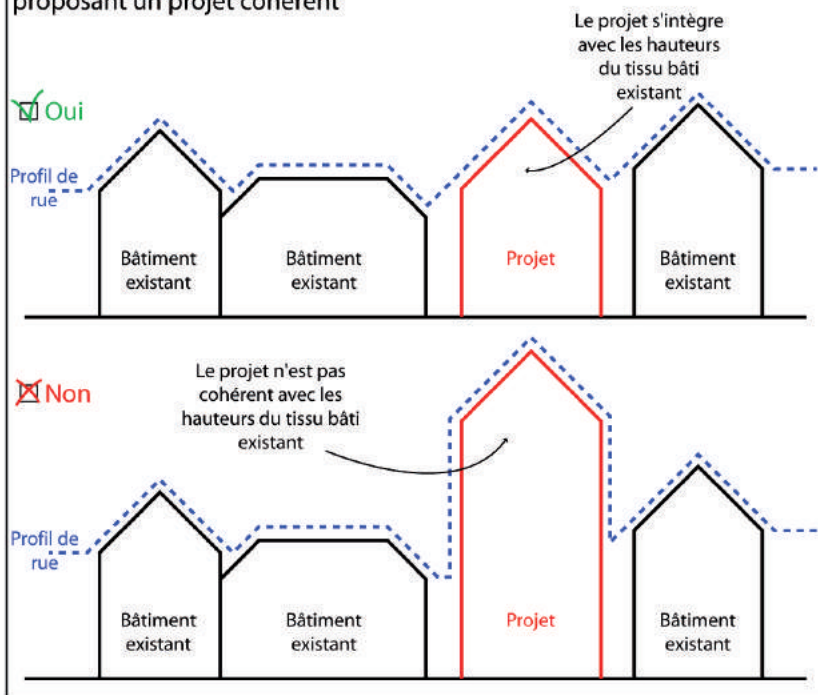
- Pour les constructions à usage d'habitation : La hauteur maximale ne pourra excéder 11 m au point le plus haut (R+1+C).
- Pour toutes les autres constructions : La hauteur ne pourra pas excéder 15 m (hors ouvrages de faible emprise de type acrotère, antenne et garde-corps...).
- Exceptions :
 - Les infrastructures de type cheminées ne pourront excéder 20 m au point le plus haut,
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Hauteur du bâti

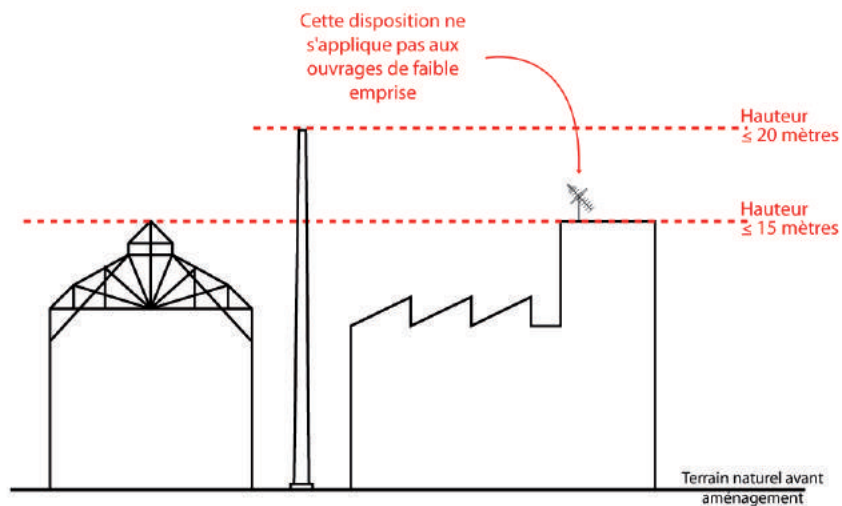
Pour les constructions à usage d'habitation



Exemple : Tenir compte de la morphologie du bâti environnant en proposant un projet cohérent



Pour les autres constructions



3/ Implantation du bâti

* Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m.

* Par rapport aux limites séparatives :

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul de ces dernières.

- Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative lorsque :

- leur hauteur n'excède pas 5 m au point le plus haut,
- ou qu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment déjà positionné en limite séparative.

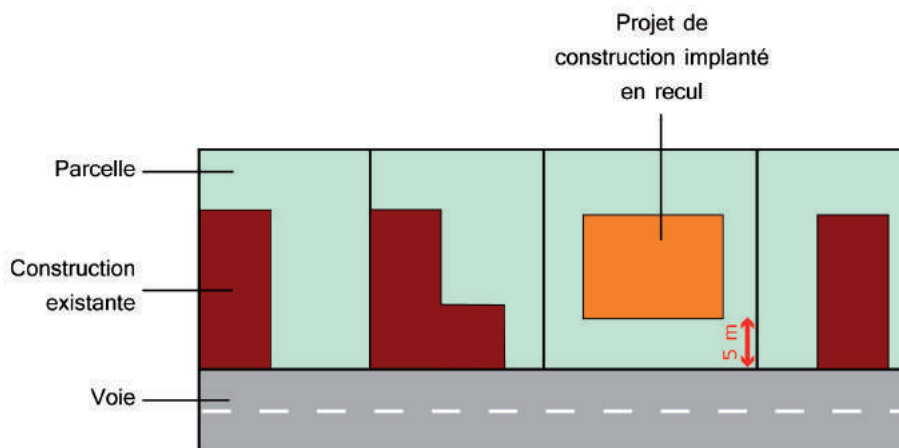
- Pour tout bâtiment dont la hauteur est supérieure à 5 m : La hauteur du bâtiment doit être égale à deux fois la distance horizontale de tout point du bâtiment à la limite séparative du terrain, avec un recul minimal de 4 m (soit $H = 2D$).

- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être respectée une distance suffisante pour assurer la libre circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

* **Exceptions** : Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

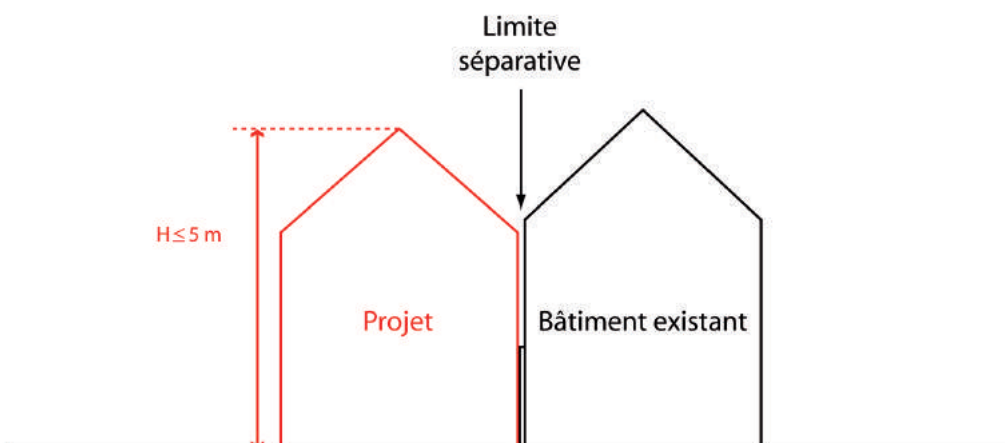
Implantation du bâti

Par rapport aux voies et emprises publiques

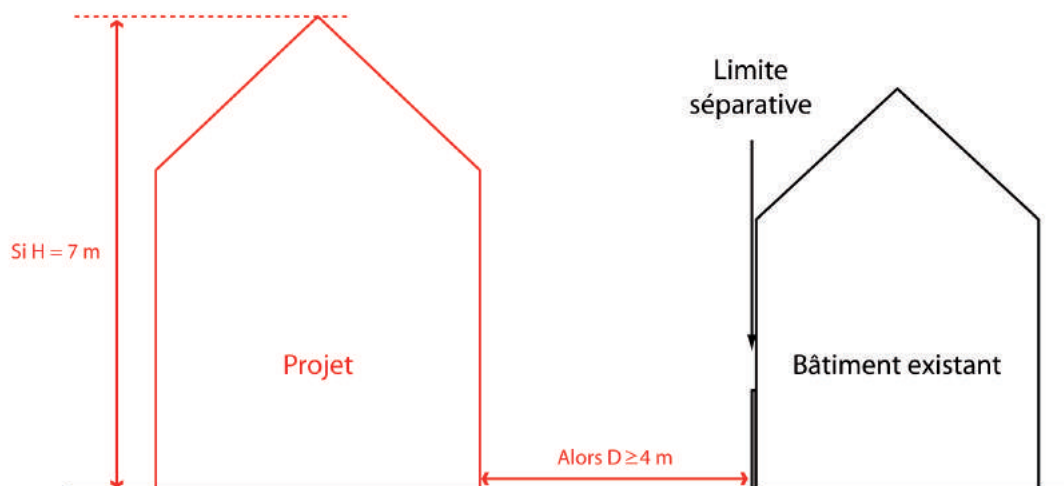


Par rapport aux limites séparatives

Si la hauteur du bâtiment est inférieure ou égale à 5 m :



Si la hauteur du bâtiment est supérieure à 5 m :



Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Selon l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Aspect extérieur

Les façades de bâtiments visibles depuis la RD 942 devront être traitées qualitativement.

L'emploi de teintes brillantes ou réfléchissantes est interdit.

Les ouvrages techniques, les dépôts et les aires de stockage doivent être masqués par des écrans de verdure ou positionnés de façon à éviter toute vue directe depuis l'espace public.

L'emploi de matériaux réfléchissants liés à une démarche environnementale et thermique (exemple : panneaux solaires) est autorisé.

2/ Traitement des clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,50 m, elles devront présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec les bâtiments principaux et leur environnement. Ces dernières seront obligatoirement doublées de végétaux en cas de perception depuis l'espace public ou agricole.

3/ Performance environnementale

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter :

- la réglementation thermique en vigueur,
- les normes d'isolation acoustique le long de la RD942.

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Les clôtures et plantations ne devront créer aucune gêne pour la circulation et la sécurité publique.

- Les aires de stationnements découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager et, être plantées à raison d'un arbre pour 100 m².

- Les plantations d'arbres et d'arbustes seront choisies parmi les essences locales (se référer à la fiche annexe).

* Traitement des déchets :

- Le stockage de déchets provenant des activités devra se faire de préférence au sein d'un local spécifiquement aménagé,
- Pour le stockage aérien de déchets, il conviendra de limiter les vues directes depuis les voies et espaces publics.

Article 2.4. Stationnement

- Pour les constructions à usage d'habitation : il doit être aménagé au minimum 1 place de stationnement par logement (garage compris).

- Pour les autres constructions : il doit être aménagé, en dehors des voies publiques, des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, services, du personnel et des visiteurs. De plus, toute aire de stationnement destinée aux salariés, devra disposer d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

- Les nouvelles aires de stationnements doivent comporter un minimum de 25% de places traitées en matériaux drainants.

3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

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

La création de tout nouvel accès sur la route départementale 942 est interdite.

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2/ Eaux industrielles

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3/ Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines reliées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toute évacuation des eaux usées en direction du milieu naturel (fossé, cours d'eau...) ou du réseau d'eaux pluviales est strictement interdite.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement avec création de voirie, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement collectif et le cahier des charges du gestionnaire de réseau.

b) Eaux résiduelles des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation de ces eaux peut être soumise à un pré-traitement spécifique avant le rejet au réseau d'assainissement.

c) Eaux pluviales

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

En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées vers le réseau d'assainissement eaux usées.

Toute construction ou opération nouvelle doit gérer ses eaux pluviales à même la parcelle par infiltration dans le sous-sol. Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est à privilégier (noues, bassins, caissons enterrés, chaussée réservoir, puits d'infiltration...).

Il est recommandé de procéder au stockage et à la récupération des eaux de pluie, dans le respect de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée pour l'infiltration, ces eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collecteur, conformément aux prescriptions du gestionnaire de réseau.

4/ Autres réseaux (électricité, gaz, télécommunications, fibre)

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

CHAPITRE IV : REGLEMENTATION APPLICABLE A LA ZONE A URBANISER - 1AU

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1.1. Tableau des destinations et sous-destinations

TYPES DE DESTINATIONS ET DE SOUS-DESTINATIONS	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE LA ZONE 1AU
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier et touristique	X
Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	

Légende :

X Sous-destination autorisée

Sous-destination non autorisée

Article 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

La zone a vocation à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

L'aménagement de la zone devra respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle n°2 - rue Arthur Covlet.

* **Sont interdits dans toute la zone :**

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement s'ils sont incompatibles avec la vocation principale de la zone, ou s'ils comportent des risques, peuvent générer des nuisances ou entraîner des incidents susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux biens et aux personnes,
- L'aménagement de terrains de type camping / caravaning, le stationnement isolé de caravanes, les aires d'accueil des gens du voyage, les habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- Les parcs d'attractions et installations de jeux permanents, les stands de tirs et les pistes de karting,
- Les éoliennes, hormis celles à usage domestique décrites à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

* **Sont admis sous conditions particulières dans toute la zone :**

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires aux constructions autorisées, liés à un aménagement paysager ou à la réalisation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales,
- Les dépôts et les stockages uniquement s'ils sont liés à l'activité en place et intégrés dans leur environnement proche et lointain.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Le changement de destination est autorisé dans le respect des destinations et sous-destinations autorisées dans le tableau décrit à l'article 1.1.

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

1/ Volumétrie du bâti

La volumétrie des bâtiments privilégiera des volumes simples et horizontaux, offrant une cohérence d'ensemble avec les gabarits existants pour une meilleure intégration dans le paysage rural.

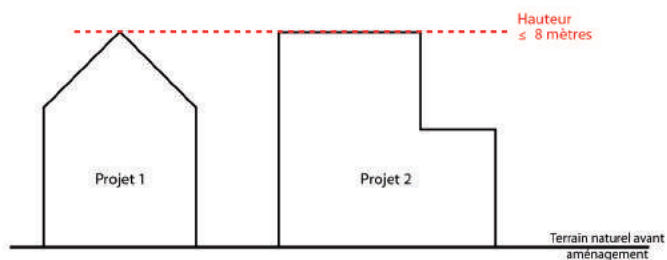
2/ Hauteur du bâti

Pour les dispositions ci-après, il sera appliqué comme référence le terrain naturel avant aménagement.

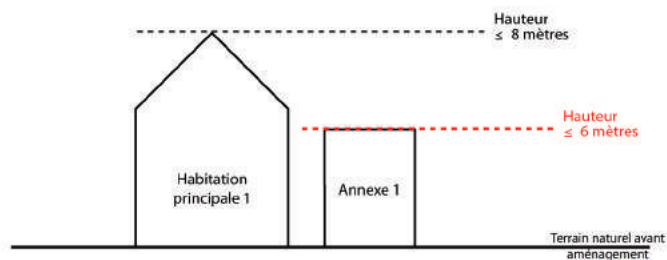
- Pour les constructions principales : La hauteur devra être cohérente avec la morphologie urbaine et les volumétries environnantes, en ne dépassant pas 8 m au point le plus haut (R+C ou R+1 uniquement).
- Pour les constructions annexes : La hauteur ne pourra pas excéder 6 m au point le plus haut.
- Pour les extensions : La hauteur devra être inférieure ou égale à celle de la construction principale existante,
- Exception : Les hauteurs ne s'appliquent pas aux acrotères, antennes et ouvrages techniques de faible emprise.

Hauteur du bâti

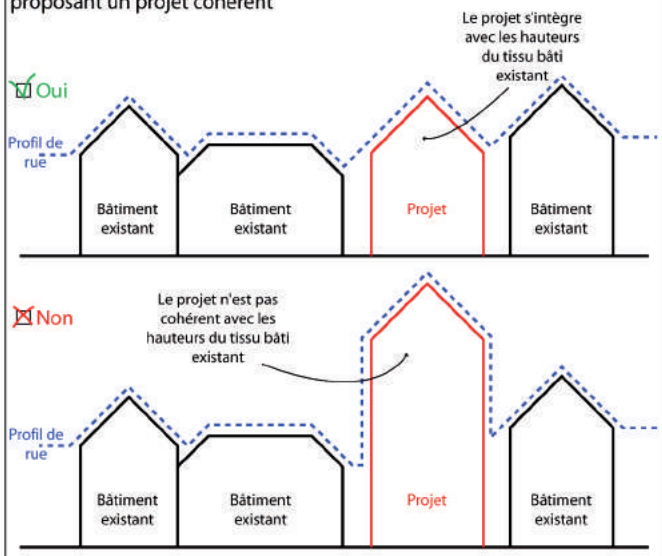
Pour les constructions à usage d'habitation



Pour les constructions annexes

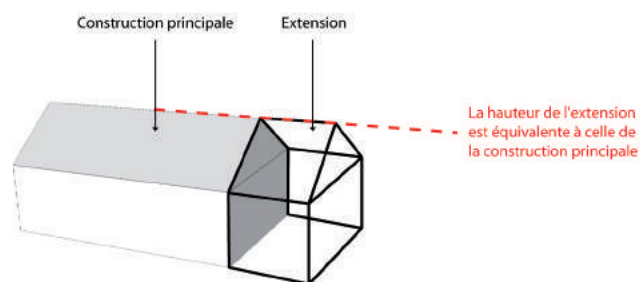


Exemple : Tenir compte de la morphologie du bâti environnant en proposant un projet cohérent

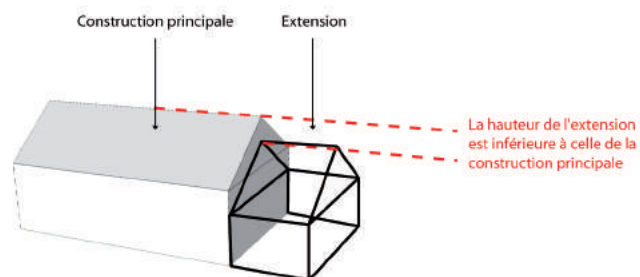


Pour les extensions

Choix n°1 :



Choix n°2 :



3/ Implantation du bâti

L'implantation des bâtiments doit se faire en cohérence avec l'environnement existant et ne pas porter atteinte au voisinage.

* **Par rapport aux voies et emprises publiques** :

Les constructions principales devront s'implanter avec un recul minimal de 3 m.

* **Par rapport aux limites séparatives** :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette dernière.

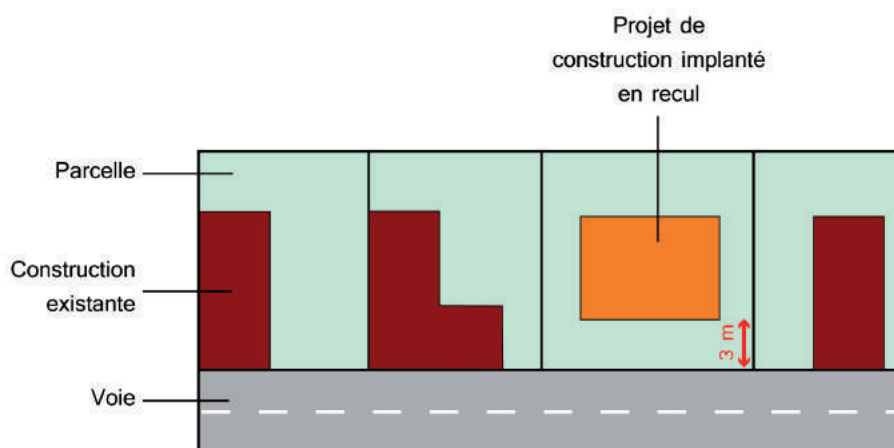
- **En cas de recul des limites séparatives** :

- Pour tout bâtiment dont la hauteur est inférieure ou égale à 4 m : la distance minimale de recul sera de 1 m.
- Pour tout bâtiment dont la hauteur est supérieure à 4 m : La hauteur du bâtiment doit être égale à deux fois la distance horizontale (D) de tout point du bâtiment à la limite séparative du terrain, avec un recul minimal de 3 m (soit $H = 2D$).

* **Exceptions** : Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

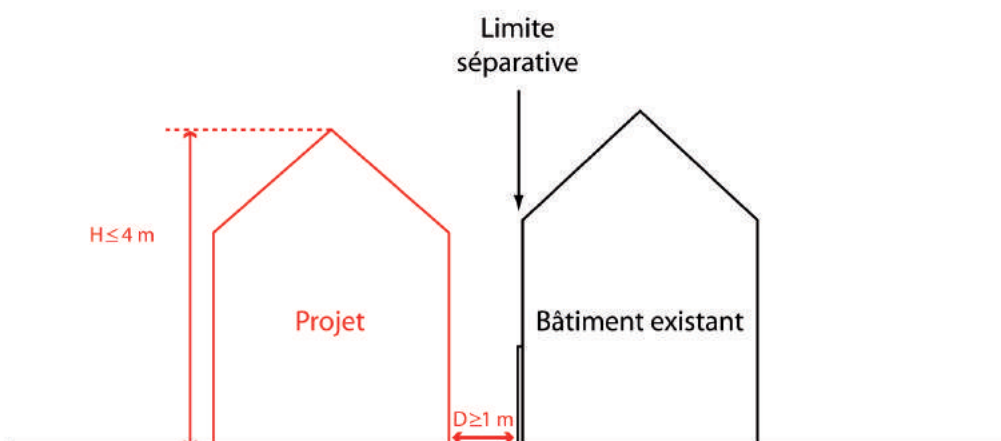
Implantation du bâti

Par rapport aux voies et emprises publiques

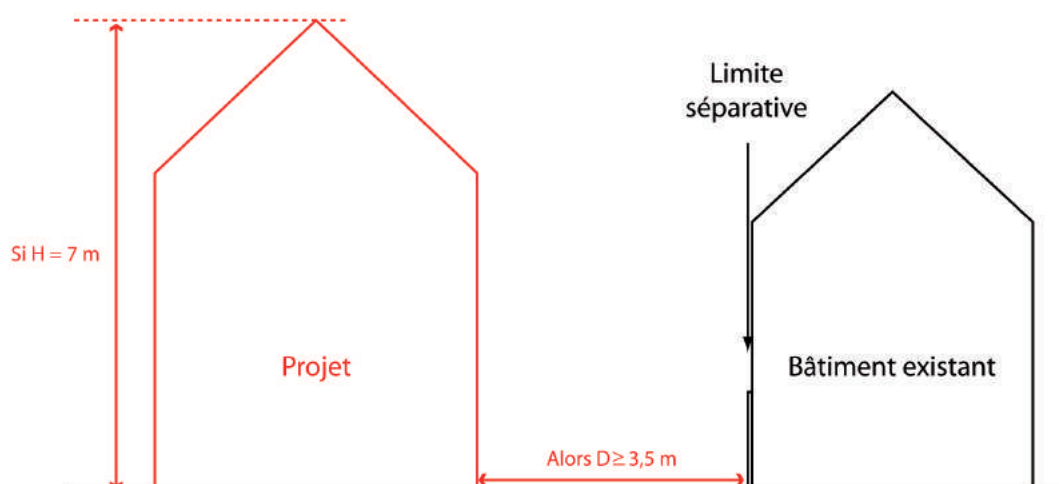


Par rapport aux limites séparatives

Si la hauteur du bâtiment est inférieure ou égale à 4 m :



Si la hauteur du bâtiment est supérieure à 4 m :



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

1/ Aspect extérieur

Les façades et toitures visibles depuis les voies publiques devront être traitées qualitativement, et s'insérer harmonieusement dans le cadre environnant.

Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :

- l'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts,
- les pastiches architecturaux,
- Les bardages d'aspect métallique,
- Les teintes blanches, brillantes ou réfléchissantes.

Les extensions et annexes devront être traitées en cohérence avec le bâtiment principal, tendant ainsi vers une unité de l'ensemble bâti.

Exceptions : L'emploi de matériaux réfléchissants liés à une démarche environnementale et thermique (exemple : panneaux solaires) est autorisé.

2/ Traitement des clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux carrefours.

* Les clôtures sur rue et dans la marge de recul :

- auront une hauteur maximale de 1,50 m,
- seront traitées en matériaux d'aspect similaire ou en cohérence avec la construction principale,
- les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie vive,
- la hauteur des portails est limitée à 2,00 m.

La pose d'éléments d'aspect et de teintes similaires aux plaques béton et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

* Les clôtures des limites séparatives, auront une hauteur maximale de 2,00 m.

3/ Performance environnementale

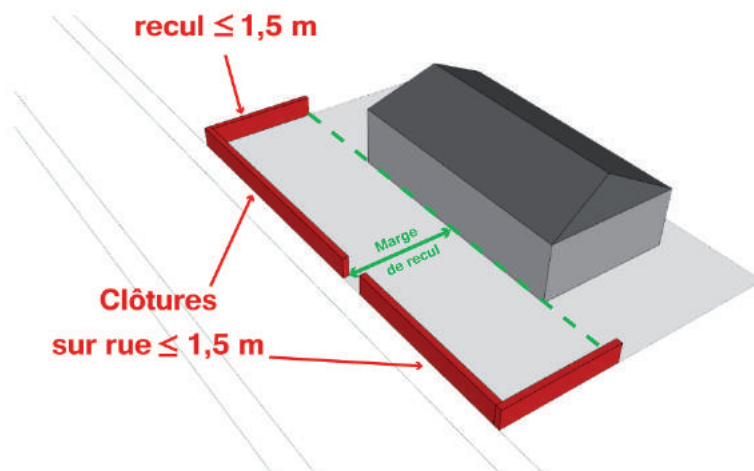
Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

Hauteur des clôtures

Hauteur maximale des clôtures sur rue et dans la marge de recul

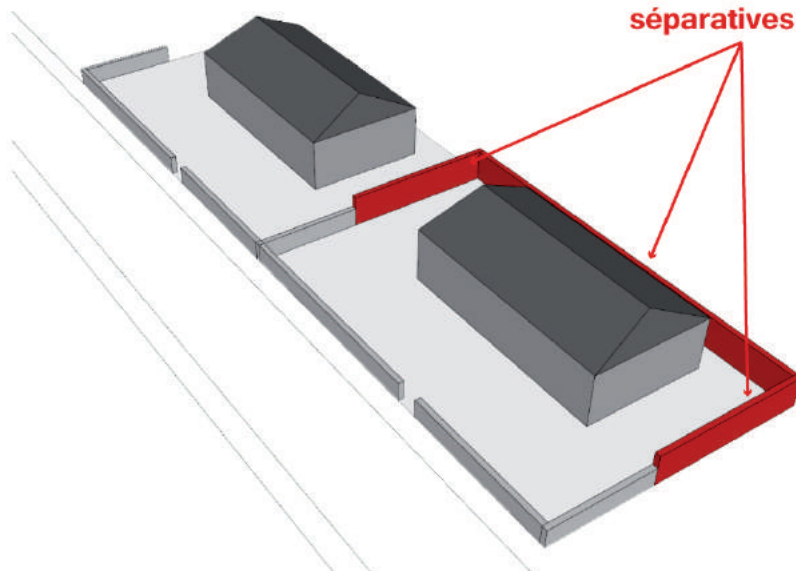
**Clôture dans la marge de
recul $\leq 1,5$ m**

**Clôtures
sur rue $\leq 1,5$ m**



Hauteur maximale des clôtures en limites séparatives

**Clôtures en limites
séparatives ≤ 2 m**



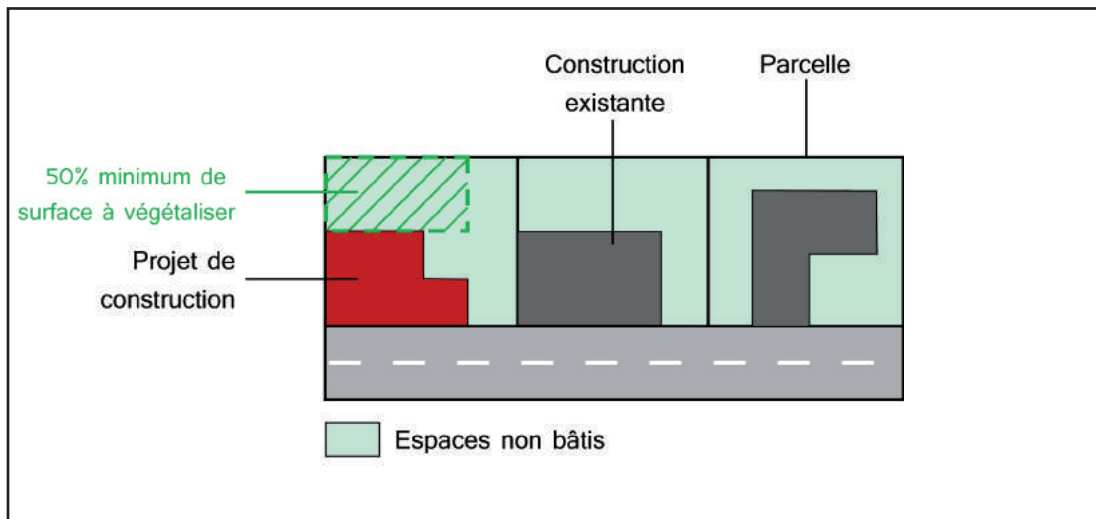
Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Pour les constructions à usage d'habitation, les espaces non bâtis devront obligatoirement être végétalisés sur au moins 50% de leur surface.
- Les plantations ne devront créer aucune gêne pour la circulation et la sécurité publique.
- Les plantations d'arbres et d'arbustes seront choisies parmi les essences locales (se référer à la fiche annexe).

Article 2.4. Stationnement

- Les stationnements doivent être compatibles avec les besoins des constructions et réalisés en dehors des voies publiques.
- Pour les constructions à usage d'habitation : il doit être aménagé entre 2 et 4 places de stationnement par logement (garage compris). Les stationnements extérieurs devront privilégier l'utilisation de matériaux drainants.
- Pour les autres constructions : il doit être aménagé, en dehors des voies publiques, des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, services, du personnel et des visiteurs. De plus, toute aire de stationnement destinée aux salariés, devra disposer d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.
- Les aires de stationnements découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager, et privilégier l'utilisation de matériaux drainants (exemple : dalles engazonnées...). Elles seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Végétalisation des espaces non bâtis



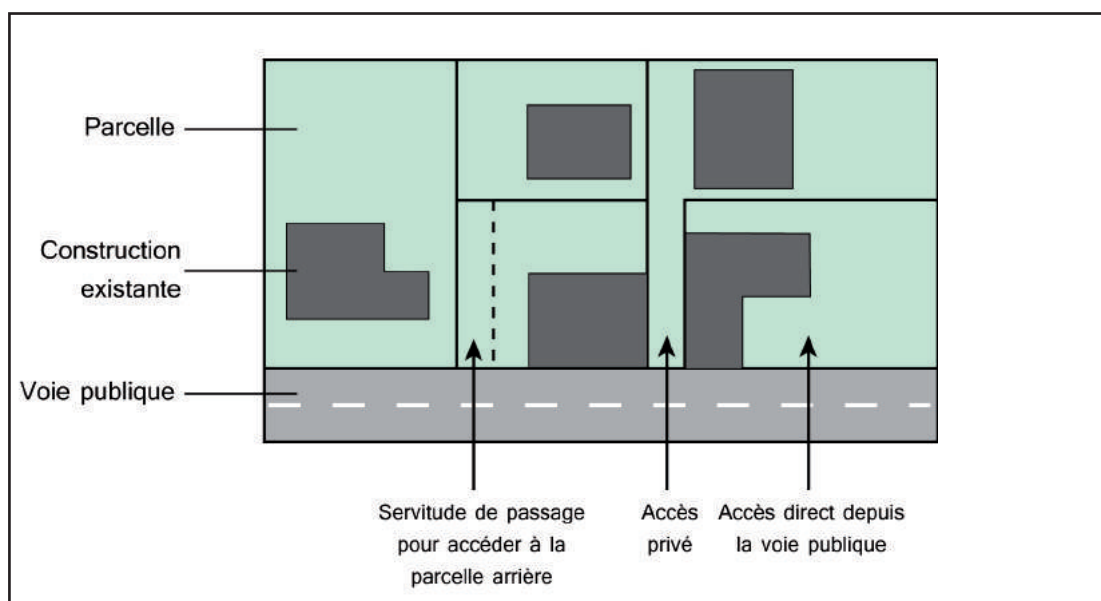
Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

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

Les voies nouvelles en impasse desservant plus de deux logements doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (véhicules de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères, etc.).

Desserte par les voies publiques ou privées



Article 3.2. Desserte par les réseaux

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines reliées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toute évacuation des eaux usées en direction du milieu naturel (fossé, cours d'eau...) ou du réseau d'eaux pluviales est strictement interdite.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement avec création de voirie, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement collectif et le cahier des charges du gestionnaire de réseau.

b) Eaux non domestiques

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales

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

En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées vers le réseau d'assainissement eaux usées.

Toute construction ou opération nouvelle doit gérer ses eaux pluviales à même la parcelle par infiltration dans le sous-sol. Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est à privilégier (noues, bassins, caissons enterrés, chaussée réservoir, puits d'infiltration...).

Il est recommandé de procéder au stockage et à la récupération des eaux de pluie.

En cas d'impossibilité technique avérée pour l'infiltration, ces eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collecteur, conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau.

3/ Autres réseaux (électricité, gaz, télécommunications, fibre)

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

Pour toute opération d'aménagement créant une voirie, il sera posé des fourreaux pour le déploiement de la fibre optique.

CHAPITRE V : REGLEMENTATION APPLICABLE A LA ZONE AGRICOLE - A

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1.1. Tableau des destinations et sous-destinations

TYPES DE DESTINATIONS ET DE SOUS-DESTINATIONS	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PAR SECTEURS				
	A	Ac	Ae	Av	A _(pe)
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE					
Exploitation agricole	X		X	X	X
Exploitation forestière					
HABITATION					
Logement	X			X	
Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITES 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'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale					
Salles d'art et de spectacles					
Équipements sportifs					
Autres équipements recevant du public					
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE					
Industrie					
Entrepôt					
Bureau					
Centre de congrès et d'exposition					

Légende :

X Sous-destination autorisée

Sous-destination non autorisée

Article 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Se reporter aux OAP patrimoniales pour les secteurs Av relatifs à la protection des cônes de vues.

Pour les constructions et installations dans les secteurs à risques et de protection des éléments de patrimoine, se référer au tableau du chapitre I.

* Sont interdits dans toute la zone :

- L'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- Les dépôts d'ordures et décharges sauvages.

* En dehors de la zone Ae, sont interdites :

- Les éoliennes, hormis celles à usage domestique décrites à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

* Sont interdits dans le périmètre indicé A(pe) :

- Les installations et le stockage de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux (exemples : stockage d'hydrocarbures liquides, de produits chimiques, d'engrais organiques ou chimiques, d'eaux usées...)

* Sont admis sous conditions particulières :

- Les dépôts et les stockages uniquement s'ils sont liés à l'activité en place.
- La construction, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liés à l'activité agricole, dans le respect de l'article L311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime,
- Les constructions à usage d'habitation uniquement sous réserve qu'une présence permanente sur site soit avérée indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole, et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation,
- La construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation agricole de la zone,
- Le secteur Ac correspond à l'emprise du cimetière. Dans le secteur Ac, sont uniquement admis les caveaux, les stèles et les monuments funéraires,
- Le secteur Ae correspond à l'emprise de la zone propice au développement éolien. Dans le secteur Ae sont autorisées les éoliennes non destinées à l'auto-consommation, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de ne pas porter atteinte au milieu et à la qualité de vie de la faune et de la flore locale,
- Le secteur Av (indiqué de ⁽¹⁾ à ⁽⁵⁾) correspond au secteur où sont identifiés des cônes de vue à préserver. Il conviendra de se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation patrimoniales,
- Dans la zone A et les secteurs Av, les activités de diversification liées à l'activité agricole sont autorisées dans le respect de l'article L.311-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime (activités exercées dans le prolongement de l'acte de production : transformation et commercialisation de produits agricoles, accueil touristique, gîtes ruraux, etc.),
- Le périmètre indicé (pe) correspondant au périmètre de protection éloigné du captage d'Escaudoevres, les constructions sont autorisées sous réserve du respect des prescriptions de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du captage d'eau potable.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

1/ Volumétrie du bâti

La volumétrie des bâtiments privilégiera des volumes simples et horizontaux, offrant une cohérence d'ensemble avec les gabarits existants pour une meilleure intégration dans le paysage rural.

2/ Hauteur du bâti

Pour les dispositions ci-après, il sera appliqué comme référence le terrain naturel avant aménagement.

* Pour les constructions principales à usage d'habitation : La hauteur ne pourra pas excéder 8 m au point le plus haut.

* Pour les constructions agricoles : La hauteur ne pourra pas excéder 15 m au point le plus haut.

* Exceptions :

- La reconstruction à l'identique est autorisée,
- Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux acrotères, antennes et ouvrages techniques de faible emprise,
- Les règles de hauteurs ne s'appliquent pas aux silos, aux éoliennes, aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/ Implantation du bâti

L'implantation des bâtiments doit se faire en cohérence avec l'environnement existant et ne pas porter atteinte au voisinage.

* Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait minimal de 15 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales,
- avec un retrait minimal de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 942,
- avec un retrait minimal de 25 mètres par rapport à l'axe des voies en entrée de ville,
- avec un retrait minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies,
- avec un retrait minimal de 75 mètres par rapport à l'axe des RD2643 et 643.

* Par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de cette dernière.

Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 10 m par rapport aux berges du Grand Riot.

Excepté contraintes techniques, les constructions principales à usage d'habitation doivent être implantées à proximité immédiate du bâtiment d'exploitation existant (dans les 100 m).

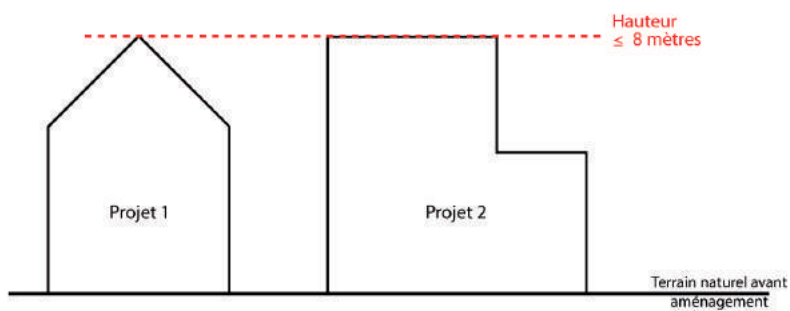
Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être respectée une distance suffisante pour assurer la libre circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

* Exceptions :

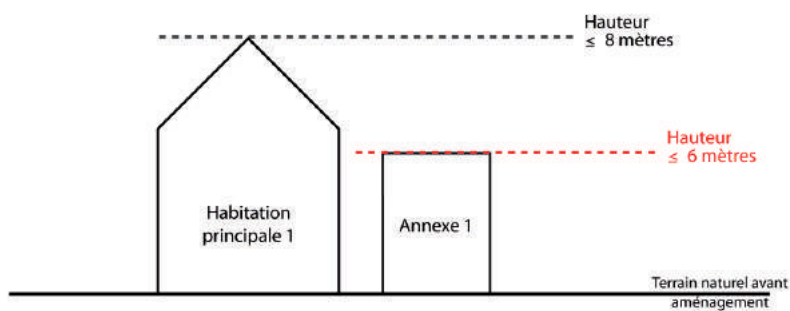
- La reconstruction à l'identique est autorisée,
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Hauteur du bâti

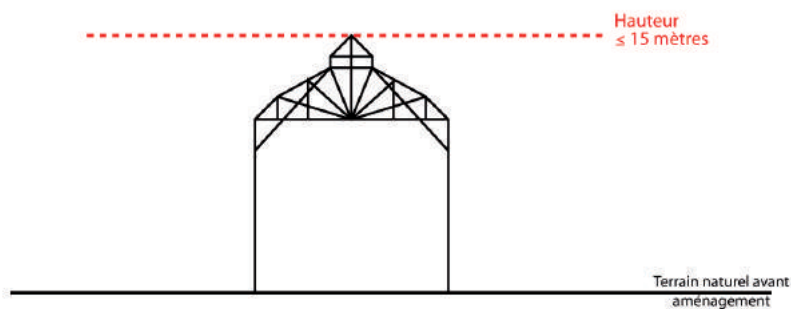
Pour les constructions à usage d'habitation



Pour les constructions annexes



Pour les autres constructions



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

1/ Aspect extérieur

Les façades de bâtiments visibles depuis les voies publiques devront être traitées qualitativement, et s'insérer harmonieusement dans le cadre environnant.

***Sont interdits pour les constructions à usage d'habitation :**

- l'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts,
- les pastiches architecturaux,
- Les bardages d'aspect métallique,
- Les teintes blanches, brillantes ou réfléchissantes.

***Pour les constructions à usage agricole :**

Les constructions devront veiller à s'intégrer au mieux dans leur environnement proche et lointain.

L'utilisation de teintes blanches, brillantes ou réfléchissante est interdite.

Les constructions devront être traités en matériaux d'aspect et de teinte similaires à ceux du bâtiment principal, tendant ainsi vers une unité de l'ensemble bâti.

Les ouvrages techniques, les citernes, les dépôts et les aires de stockage doivent être masqués par des écrans de verdure, et positionnés de façon à éviter toute vue directe depuis l'espace public.

***En entrée de ville :** Tous les nouveaux bâtiments doivent être masqués par des écrans de verdure et être positionnés de façon à éviter toute vue directe depuis l'espace public.

*** Dans les secteurs Av :** Les constructions nouvelles devront respecter les enjeux identifiés pour chaque perspective au sein des OAP patrimoniales.

*** Exception :** L'emploi de matériaux réfléchissants liés à une démarche environnementale et thermique (exemple : panneaux solaires) est autorisé.

2/ Traitement des clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,50 m, et devront présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec les bâtiments principaux et leur environnement. Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées de végétaux.

3/ Performance environnementale

Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Les clôtures et les plantations ne devront créer aucune gêne pour la circulation et la sécurité publique.
- Les abords des bâtiments agricoles devront être entourés d'arbres et d'arbustes, afin d'assurer leur intégration paysagère.
- Les plantations d'arbres et d'arbustes seront choisies parmi les essences locales (se référer à la fiche annexe).

Article 2.4. Stationnement

Les stationnements doivent être compatibles avec les besoins des constructions et réalisés en dehors des voies publiques.

- Pour les constructions à usage d'habitation : il doit être aménagé au minimum 2 places de stationnement par logement (garage compris).

- Pour les autres constructions : il doit être aménagé, en dehors des voies publiques, des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, services, du personnel et des visiteurs. De plus, toute aire de stationnement destinée aux salariés, devra disposer d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

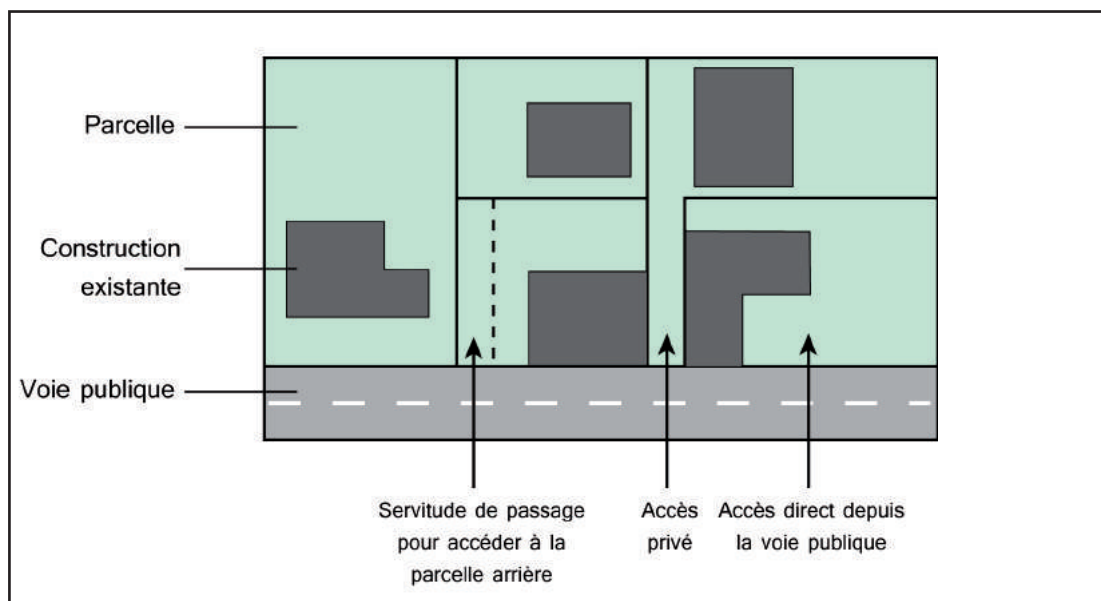
- Les aires de stationnements découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager, et privilégier l'utilisation de matériaux drainants (exemple : dalles engazonnées...). Elles seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements. En cas de perception depuis l'espace public, elles devront être ceinturées d'un écran végétal composé d'arbustes.

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

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

Desserte par les voies publiques ou privées



Article 3.2. Desserte par les réseaux

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sur une conduite de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

2/ Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines reliées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toute évacuation des eaux usées en direction du milieu naturel (fossé, cours d'eau...) ou du réseau d'eaux pluviales est strictement interdite.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement avec création de voirie, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement collectif et le cahier des charges du gestionnaire de réseau.

b) Eaux non domestiques et effluents agricoles

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des effluents agricoles (purin, lisier, etc.) doit faire l'objet d'un pré-traitement spécifique. En aucun cas, ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public d'assainissement.

Dans le secteur indicé A(pe), les constructions devront disposer d'un assainissement dirigeant les eaux usées en dehors du périmètre de protection éloigné.

c) Eaux pluviales

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

En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées vers le réseau d'assainissement eaux usées.

Toute construction ou opération nouvelle doit gérer ses eaux pluviales à même la parcelle par infiltration dans le sous-sol. Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est à privilégier (noues, bassins, caissons enterrés, chaussée réservoir, puits d'infiltration...).

Il est recommandé de procéder au stockage et à la récupération des eaux de pluie.

En cas d'impossibilité technique avérée pour l'infiltration (zone de cavités, secteurs de nappe subaffleurante...), ces eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collecteur, conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau.

3/ Autres réseaux (électricité, gaz, télécommunications, fibre)

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

CHAPITRE VI : REGLEMENTATION APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE - N

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1.1. Tableau des destinations et sous-destinations

TYPES DE DESTINATIONS ET DE SOUS-DESTINATIONS	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DE LA ZONE N
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
HABITATION	
Logement	
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITES 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'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipements sportifs	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	

Légende :

- X Sous-destination autorisée
- Sous-destination non autorisée

Article 1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Pour les constructions et installations dans les secteurs à risques et de protection des éléments de patrimoine, se référer au tableau du chapitre I.

* **Sont interdites dans toute la zone :**

- Les éoliennes, hormis celles à usage domestique décrites à l'article R111-23 du code de l'urbanisme.

* **Sont admis sous conditions particulières dans toute la zone :**

- Les constructions dans la mesure où elles ne dépassent pas 30m² de surface de plancher,

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont nécessaires aux constructions autorisées, liés à un aménagement paysager ou à la réalisation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales.

Article 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

1/ Volumétrie du bâti

La volumétrie des bâtiments privilégiera des volumes simples et horizontaux, pour une meilleure intégration dans le paysage.

2/ Hauteur du bâti

* Pour toutes les autres constructions : La hauteur ne pourra pas excéder 6,00 m au point le plus haut.

* Exceptions : Les hauteurs ne s'appliquent pas aux acrotères, antennes et ouvrages techniques de faible emprise.

3/ Implantation du bâti

L'implantation des bâtiments doit se faire en cohérence avec l'environnement existant et ne pas porter atteinte au voisinage.

Toute construction doit être implantée :

- avec un recul minimal de 10 m par rapport aux berges du Grand Riot,
- avec un recul minimal de 12 m par rapport à l'alignement de la RD 157.

Article 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Selon l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1/ Aspect extérieur

Les façades de bâtiments visibles depuis les voies publiques devront être traitées qualitativement, et s'insérer harmonieusement dans le cadre environnant.

L'utilisation de teintes blanches, brillantes ou réfléchissantes est interdite.

Exception : L'emploi de matériaux réfléchissants liés à une démarche environnementale et thermique (exemple : panneaux solaires) est autorisé.

2/ Traitement des clôtures

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2,00 m, et devront présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec les bâtiments principaux et leur environnement. Ces dernières seront obligatoirement doublées de végétaux en cas de perception depuis l'espace public ou agricole.

3/ Performance environnementale

Sans objet.

Article 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Les clôtures et les plantations ne devront créer aucune gêne pour la circulation et la sécurité publique.
- Toutes les plantations existantes devront être maintenues au maximum.
- Les espaces libres de toute construction devront obligatoirement être végétalisés.
- Les essences d'arbres et arbustes à planter seront choisies de préférence parmi des essences locales (se référer à la fiche annexe).

Article 2.4. Stationnement

- Les stationnements doivent être compatibles avec les besoins des constructions et doivent être réalisés en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les aires de stationnements découvertes devront faire l'objet d'un traitement paysager, et privilégier l'emploi de matériaux drainants (exemple : dalles engazonnées...). Elles seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Article 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

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

Article 3.2. Desserte par les réseaux

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2/ Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines reliées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Toute évacuation des eaux usées en direction du milieu naturel (fossé, cours d'eau...) ou du réseau d'eaux pluviales est strictement interdite.

b) Eaux non domestiques

L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur, et peut faire l'objet d'un pré-traitement spécifique avant tout rejet.

c) Eaux pluviales

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

En aucun cas les eaux pluviales ne seront dirigées vers le réseau d'assainissement eaux usées.

Toute construction ou opération nouvelle doit gérer ses eaux pluviales à même la parcelle par infiltration dans le sous-sol. Le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales est à privilégier (noues, bassins, caissons enterrés, chaussée réservoir, puits d'infiltration...).

Il est recommandé de procéder au stockage et à la récupération des eaux de pluie.

En cas d'impossibilité technique avérée pour l'infiltration (zone de cavités, secteurs de nappe subaffleurante...), ces eaux pluviales pourront être rejetées dans le réseau collecteur, conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau.

3/ Autres réseaux (électricité, gaz, télécommunications, fibre)

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

ANNEXE

LISTE DES ESSENCES LOCALES

• ARBRES CHAMPETRES

- Aulne Glutineux - *Alnus glutinosa*
- Bouleau Verruqueux - *Betula pendula*
- Charme (Charmille) - *Capinus betulus*
- Châtaignier - *Castanea sativa*
- Chêne Pédonculé - *Quercus robur*
- Chêne Sessile - *Quercus petraea*
- Erable Champêtre - *Acer campestre*
- Erable Sycomore - *Acer pseudoplatanus*
- Hêtre - *Fagus sylvatica*
- Merisier - *Prunus avium*
- Noyer Commun - *Juglans regia*
- Peuplier Tremble - *Populus tremula*
- Saule Blanc - *Salix alba*
- Tilleul à Grandes Feuilles - *Tilia platyphyllos*
- Tilleul à Petites Feuilles - *Tilia cordata*

• ARBRES FRUITIERS - POMMIERS

- Ascahire
- Baguette d'Hiver
- Belle Fleur Simple (Petit Bon Enté)
- Cabarette
- Colapuis
- Court Pendu Rouge
- Double Bon Pommier Rouge
- Gosselet
- Gris Brabant
- Gueule de Mouton
- Jacques Lebel
- Lanscailler
- Quarantaine d'Hiver
- Reinette de France
- Reinette de Fugélan
- Reinette de Waleffe
- Reinette des Capucins
- Reinette Descardre
- Reinette Etoilée
- Reinette Hernaut
- Reinette Tardive d'Englefontaine (La Clermontoise)
- Sang de Boeuf
- Tardive de Bouvignies Rambour d'Hiver

• ARBRES FRUITIERS - CERISIERS

- Cerise Blanche d'Harcigny
- Cerise du Sars
- Griotte de Lemé
- Gros Bigarreau de la Groise
- Guigne Noire de Ruesnes

• ARBRES FRUITIERS - POIRIERS

- Beurré d'Anjou
- Beurré Lebrun
- Comtesse de Paris
- Cornélie
- Madame Grégoire
- Sans Pépins
- Sucré de Montluçon
- Triomphe de Vienne
- Jean Nicolas
- Poire à Côte d'or
- Poire de Livre
- Poire Grise Notre-Dame

• ARBRES FRUITIERS - PRUNIERS

- Coe Violette
- Goutte d'Or de Coe
- Madeleine
- Monsieur Hâtif
- Norberte
- Reine Claude d'Althan (Conducta)
- Reine Claude Dorée
- Reine Claude Rouge Hâtive
- Sainte Catherine

• ARBUSTES CHAMPETRES

- Bourdaine - *Frangula Alnus*
- Cornouiller Sanguin - *Cornus sanguinea*
- Eglantier - *Rosa canina*
- Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*
- Nerprun Purgatif - *Rhamnus cathartica*
- Noisetier - *Corylus avellana*
- Orme Champêtre - *Ulmus minor*
- Prunellier - *Prunus spinosa*
- Saule Marsault - *Salix caprea*
- Saule Osier - *Salix Viminalis*
- Sureau - *Sambucus nigra*
- Troène d'Europe - *Ligustrum vulgare*
- Viorne Mancienne - *Viburnum lantana*
- Viorne Obier - *Viburnum opulus*

• ARBUSTES CHAMPETRES A FEUILLAGE PERSISTANT

- Buis - *Buxus sempervirens*
- Houx - *Ilex aquifolium*
- Genêt à Balai - *Cytisus scoparius*

• PLANTES GRIMPANTES

- Chèvrefeuille des Bois - *Lonicera peridymenum*
- Houblon - *Humus Lupulus*
- Lierre - *Hedera helix*

