

COMMUNE DE CRIQUETOT L'ESNEVAL

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

5

PLU - ELABORATION :

Prescrit le : 5 juin 2014

Arrêté le :

Enquête Publique :

Approuvé le :

CACHET DE LA MAIRIE

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	2
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	9
Dispositions applicables à la zone UA et son secteur UAc	10
Dispositions applicables à la zone UB et son secteur UBa	18
Dispositions applicables à la zone UC et son secteur UCm	27
Dispositions applicables à la zone UD et son secteur UDm	37
Dispositions applicables à la zone UEP	47
Dispositions applicables à la zone UZ et son secteur UZa	54
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	62
Dispositions applicables à la zone AUC	63
Dispositions applicables à la zone AUZs	71
<u>TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u>	78
Dispositions applicables à la zone N et son secteur Nh	79
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	85
Dispositions applicables à la zone A et ses secteurs Ah, Asc, Acc	86
<u>ANNEXES</u>	95

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE :

Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-1 à L.151-3 et R.151-1 à R.151-53 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de CRIQUETOT L'ESNEVAL et fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Les dispositions du règlement et de ses documents graphiques s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées aux articles L 151-2, L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1/ Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-25, R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme.

En revanche, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27 sont et demeurent applicables au territoire communal (annexe 1).

2/ Les articles L.102-13 et L.424-1 du Code de l'Urbanisme concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution de travaux publics restent applicables nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

3/ Restent également applicables l'article L.421-4.

4/ S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au CHAPITRE de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières (ces servitudes sont représentées).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex. : UA). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex. : Nh).

1/ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE II sont :

- la zone UA et son secteur UAc repérés au plan par les indices UA et UAc,
- la zone UB r et son secteur UBa repérés au plan par les indices UB et UBa,
- la zone UC et son secteur UCm repérés au plan par les indices UC et UCm,
- la zone UD et son secteur UDM repérés au plan par les indices UD et UDM,
- la zone UEP repérée au plan par l'indice UEP,
- la zone UZ et son secteur UZa repérés au plan par les indices UZ et UZa.

2/ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE III sont :

- la zone AUC repérée au plan par l'indice AUC.
- la zone AUZs repérée au plan par l'indice AUZs.

3/ Les zones naturelles auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE IV sont :

- La zone N et ses secteurs Nh repérés au plan par les indices N et Nh.

4/ Les zones agricoles auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE V sont :

- La zone A et ses secteurs Ah, Asc, Acc repérés au plan par les indices A, Ah, Asc et Acc.

Toutes les zones visées ci-dessus en 1, 2, 3 et 4 sont délimitées au plan par des tirés gras.

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurés par un quadrillage large avec ronds fins pour les bois, et seulement ronds fins pour les alignements d'arbres. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à IV du présent règlement.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités en application de l'article L.151.41 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

Y figurent aussi les éléments du paysage ou du patrimoine à protéger et à mettre en valeur en application des articles L.151.19 et L.151.23 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à IV du présent règlement.

Y figurent aussi les bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles pouvant changer de destination en application de l'article L.151-11 Alinéa 2 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à IV du présent règlement.

ARTICLE 4 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L 313-1, lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

ARTICLE 5 : EMBLEMES RESERVES

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.152.2 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU a été rendu public, il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent au règlement graphique "plan de zonage" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés.

ARTICLE 6 : SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique s'appliquent y compris sur un territoire couvert par un document d'urbanisme. Elles sont répertoriées dans une pièce spécifique du présent dossier.

ARTICLE 7 : LOTISSEMENTS EXISTANTS A LA DATE D'APPROBATION DU PLU

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir dans les communes où un PLU a été approuvé, le présent règlement se substituant alors à ces règles. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces règles peuvent être maintenues.

ARTICLE 8 : PRINCIPE DE SPECIFICITE

Les règles d'urbanisme établies par le présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre d'autres législations dont certaines sont par ailleurs mentionnées dans les différentes pièces du PLU : servitudes d'utilité publique, code rural, code de l'environnement, règlement sanitaire départemental, etc.

ARTICLE 9 : ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Lorsque la présence de vestiges archéologiques est présumée, les constructions et installations de toute nature pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise le Ministre des affaires culturelles ou son représentant qualifié dans le département.

ARTICLE 10 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

En référence à l'article L 111.4 du Code de l'Urbanisme, inséré par Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 article 2 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur depuis le 1er juillet 2007 :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

ARTICLE 11 : ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'article L 152-3 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Il s'en suit au niveau réglementaire que les adaptations mineures peuvent déroger à l'application stricte des articles 3 à 16 des règlements de zones à la condition qu'elles fassent l'objet d'un avis motivé du maire.

ARTICLE 12 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE, RESTAURATION DE BATIMENTS ANCIENS

En cas de sinistre, la reconstruction d'une surface, hors œuvre nette équivalente, pourra être autorisée sur tout terrain sauf application d'une disposition d'alignement, d'emplacement réservé.

Article L111-15

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L111-23

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 111-11](#), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 13 : PERMIS DE DEMOLIR

Selon les articles R. 421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir ;
- Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 14 : ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR

Selon l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme : « le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Selon l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme : « Le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Selon l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'une déclaration préalable 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. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. »

Selon l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article. »

Une réglementation spécifique peut également être appliquée à ces éléments lors de leurs évolutions.

ARTICLE 15 : CLOTURES

Selon l'article R 421-12 du code de l'urbanisme : « doivent être précédés d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

A chaque zone de ce règlement correspondent 16 articles regroupés en quatre sections qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage la zone (UA, UB, UC, UD, UEP, UZ, AUC, AUZs, N, A) dans laquelle appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après qui vous définiront en 16 articles les règles pour chaque zone :

Section 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES 1 ET 2 : LES MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Section 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 3 ET 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE EN VOIRIE ET PAR LES RESEAUX

ARTICLE 5 : LES CARACTERISTIQUES NECESSAIRES DES TERRAINS

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 8 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS DEJA CONSTRUITES OU PROJETEES SUR LA PARCELLE

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 10 : LES HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 : LES REGLES CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS

ARTICLE 12 : LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

ARTICLE 13 : LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A PRESERVER OU A CREER

Section 3. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Section 4. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux) correspondant au centre ancien.

Ce centre est caractérisé par des constructions disposées généralement en alignement de voie et par un parcellaire dense.

La zone UA comprend un secteur UAc réservé aux activités commerciales.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UA2.1.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
- 1.5. Les constructions à vocation d'activités artisanales, commerciales, de services sauf celles visées à l'article UA2.
- 1.6. Les constructions et installations à usage de stockage et d'entrepôts sauf celles visées à l'article UA2.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.9. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10. Les aires de stationnement aériens à plusieurs niveaux.
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes sur la voie publique en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

A - Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante. Dans ce cas, les articles 5 à 12 et 14 à 16 pourront ne pas être appliqués.

B- Dans le secteur UAc,

- les constructions à usage d'activités commerciales et de services à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 400 m² et :

- d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant ;
 - pour celles étant soumises au régime d'installation classée, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).
- les activités de bureaux à condition qu'elles soient liées à l'activité existante dans la zone.

C - Dans le reste de la zone :

- 2.5. Les constructions à vocation artisanale, commerciale de moins de 300 m² d'emprise au sol, de services dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).
- 2.6. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts liées à une activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux existante et autorisée dans la zone, et soumises aux mêmes conditions que ces activités.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5. Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- 3.6. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- 3.7. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au

réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Les groupes de constructions devront être desservis par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement collectif existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Assainissement eaux pluviales

- 4.3. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur s'il existe (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.4. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 4.5. Pour les opérations d'ensemble portant sur plus de 2000 m², la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Dans tous les cas, à défaut d'étude particulière :
 - Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennal
 - Le débit de fuite de chaque opération devra être limité pour atteindre un objectif de 2l/s/ha

Réseaux électriques, gaz et de télécommunication

- 4.6. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.
- 4.7. Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.2. Des implantations en retrait peuvent être autorisées :
 - avec un minimum de 3 mètres de l'emprise publique lorsqu'un mur ou un muret est construit en alignement afin de prolonger l'alignement existant sur cette voie ou emprise publique. Pour les extensions de moins de 20 m² de surface de plancher et les annexes, celles-ci peuvent être implantées avec un retrait inférieur à 3 m ; Dans ce cas, la distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.
 - lorsque la construction est édifiée en alignement avec une autre construction principale située déjà en limites d'une autre parcelle contiguë.Cette distance de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- 6.3. Pour les constructions principales existantes à usage d'habitation ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (étant situées entre l'alignement et le retrait de 3 m), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition, soit qu'ils se mettent à l'alignement, soit de ne pas réduire la distance de retrait existante.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions nouvelles peuvent être implantées :
 - soit en limites séparatives. Deux cas de figure sont possibles :
 - si la construction projetée est adossée à une construction existante implantée en limite d'un terrain voisin contiguë. Dans ce cas, la hauteur de cette nouvelle construction ne pourra pas être

inférieure ou supérieure de plus d'un niveau de la construction existante sur laquelle elle s'adosse.

▪ Si la hauteur de la construction ne dépasse pas 3 niveaux habitables, soit R+1+C maximum.

- soit en retrait des limites séparatives. Deux cas de figure sont possibles :
 - avec un recul minimum de 3 mètres pour les constructions principales,
 - avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction pour les extensions de moins de 20 m² de surface de plancher et les annexes des constructions existantes.

Ces distances de retrait peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

- 7.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (étant situées entre la limite séparative et le retrait de 3 m), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition, soit qu'ils se mettent en limite séparative, soit qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la limite séparative.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1. Dans le cas d'opération d'ensemble constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de prescription particulière.

- 9.2. Pour les autres constructions :

Dans la bande de 12 m de profondeur comptée à partir de la voie publique, aucune prescription particulière n'est fixée.

Au-delà de la bande de 12 m, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est fixée à un maximum de 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 17 m au faîtage.
- 10.3. La hauteur des autres constructions ne devra dépasser ni 14 m au faîtage, ni 4 niveaux habitables, soit R+2+C maximum dans le cas de toiture à pente.
- 10.4. Pour les toitures terrasse, la hauteur des constructions ne devra dépasser ni 10 m à l'acrotère, ni 3 niveaux habitables, soit R+2 maximum. Dans le cas d'une extension en toiture terrasse d'une construction existante à toiture en pente, la hauteur de la toiture terrasse devra être inférieure d'un niveau de la toiture existante.
- 10.5. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 à 10.4 (dépassant les hauteurs autorisées), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.
- 10.6. Dans le cas de constructions implantées à l'alignement de voie, la différence de niveau avec les constructions à l'alignement situées de part et d'autre, sera au plus égale à un étage droit.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.3. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Aspect des façades

- 11.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.
- 11.5. Sont interdits :
- toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux pans de bois et faux marbres ;
 - L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale.
 - les couleurs vives et criardes.
- 11.6. Les enduits seront de type teinté dans la masse et de finition gratté ou lissé. Pour les enduits, les tons de couleurs blanc cassé, sable, pierre, beige, grège, gris, rosé, ocre (à l'exclusion des ocres rouge foncés) sont seuls autorisés. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux) et les couleurs lazurées sont également autorisées. La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement. L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage.
- 11.7. Des teintes vives ou ocre rouge foncé sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.8. Les façades brique des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite.
- 11.9. Pour les constructions classées comme éléments remarquables du patrimoine bâti (articles L.151-19 et L.151-23 du C.U.) :
- Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.
 - Les façades en brique, silex ou colombage des constructions existantes devront être conservées. -
 - La réalisation d'enduit et de peinture sur ces façades est interdite. Les motifs décoratifs en façade devront être maintenus ou restaurés dans leur état initial.
 - La restauration et la réhabilitation de ces constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les annexes et extensions sont autorisées si elles sont en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante.

Les toitures

- 11.10. Les toitures des constructions seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35° et avec un débord de toiture minimal de 20 cm, excepté en limites séparatives. Les toitures à la Mansarde sont également autorisées. Pour les annexes d'une emprise inférieure ou égale à 20m², la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 10 cm. Les toitures cintrées sont autorisées pour les équipements collectifs et services publics.
- 11.11. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates de teinte ardoise, en ardoises, en zinc prépatiné. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés, ainsi que les tôles métalliques nervurées si elles sont laquées.
- 11.12. Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.
- 11.13. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux métalliques de forme ondulée ou plastiques ;
 - l'emploi de tout matériau brillant, à l'exception des capteurs solaires qui devront restés non

brillants et devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

- 11.14. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonates, en zinc ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.15. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.16. Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou couverts par des matériaux rentrant dans le cadre de haute performance énergétique et allant dans le sens du développement durable.
- 11.17. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.
- 11.18. Les lucarnes suivantes sont interdites :
- de type retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis ;
 - de type rentrante ou à jouées rentrantes.

Les clôtures

- 11.19. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,80 mètres.
- 11.20. L'emploi de plaques de béton et de parpaings non enduits est interdit.
- 11.21. Les murs anciens en pierres, briques, bauge, etc..., devront être préservés, entretenus, restaurés et pourront être prolongés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire.
- 11.22. Les seuls types de clôture admis sont :
- les murs pleins en pierres, briques, silex, calcaire, bauge ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale,
 - les murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, autres que les panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
 - les plaques de béton en soubassement d'une hauteur de 60 cm maximum ;
 - les grillages, doublés ou non de haies vives d'essences locales.

Divers

- 11.20. Les citernes aériennes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau, ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
Pour les logements collectifs, il est également prévu un emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction.
 - pour les constructions à vocation hôtelière et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - surfaces de vente supérieure ou égale à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 2 places de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ;

- pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
 - pour les équipements collectifs :
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher ;
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 places pour 2 lits.
- 12.3. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 12.4. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence locale.
- 13.3. Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 10 places.
- 13.4. Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 300 m² de superficie d'unité foncière.
- 13.5. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes). Les thuyas et cyprès sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.
- 13.6. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme. En particulier, les sites paysagers remarquables sont à préserver : seules sont autorisées les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes jointives ou non à condition d'avoir une emprise au sol de 50 m² maximum. Les alignements d'arbres sont à conserver.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et conseillés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 16.1. Pour les réseaux de télécommunication électroniques, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de un. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

REGLEMENT

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine, correspondant aux extensions anciennes périphériques du centre ancien, à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux).

Cette zone est caractérisée par des constructions disposées soit en limites, soit en retrait, quelques fois en alignement des voies, et par un parcellaire moyennement dense.

La zone UB comprend un secteur UBa présentant des prescriptions particulières d'ordre architecturales des secteurs de cavités souterraines et de ruissellements des eaux pluviales pour lesquels des prescriptions particulières sont fixées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UB2.1.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
- 1.5. Les constructions à vocation d'activités artisanales, commerciales, de services sauf celles visées à l'article UB2.
- 1.6. Les constructions et installations à usage de stockage et d'entrepôts sauf celles visées à l'article UB2.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.9. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10. Les aires de stationnement aériennes à plusieurs niveaux.
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes sur la voie publique en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.13. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en UB2.
- 1.14. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales**, les constructions ou installations sont interdites, excepté celles autorisées en UB2. Les sous-sols sont interdits

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

- 2.2. Les constructions à vocation artisanale, commerciale de 150 m² d'emprise au sol maximum, de services dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).
- 2.3. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts liées à une activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux existante et autorisée dans la zone, et soumises aux mêmes conditions que ces activités.
- 2.4. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante. Dans ce cas, les articles 5 à 12 et 14 à 16 pourront ne pas être appliqués.
- 2.5. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, seuls sont autorisés :
- toute construction nouvelle et les changements de destination en habitat des constructions existantes à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ;
 - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (20 m² de surface de plancher), rénovations, changements de destination en annexes ou activités autorisées ;
 - les constructions d'annexes ;
 - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.
- 2.6. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales**, seuls sont autorisés :
- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations ;
 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures à condition que les travaux concernent des voiries existantes ;
 - les aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées sur les voiries existantes.
 - les travaux nécessaires à la mise hors d'eau des biens et des personnes à condition de ne pas aggraver la servitude aval.
 - les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.
 - pour les constructions existantes :
 - les adaptations, réfections, rénovations, les réhabilitations ;
 - les extensions mesurées de 25 m² d'emprise au sol des constructions à usage d'habitations existantes, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou du confort de leurs occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
 - les reconstructions après un sinistre autre qu'hydraulique sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 20 cm au-dessus du terrain naturel ;
 - les constructions de garages, annexes et dépendances sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 20 cm au-dessus du terrain naturel.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- 3.5. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.6. Les sorties de garage sur la voie publique doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.
- 3.7. Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- 3.8. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- 3.9. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.10. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie, excepté pour les activités commerciales.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
Les groupes de constructions devront être desservis par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement collectif existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.5. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 4.6. Pour les opérations d'ensemble portant sur plus de 2000 m², la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Dans tous les cas, à défaut d'étude particulière :
 - Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennal
 - Le débit de fuite de chaque opération devra être limité pour atteindre un objectif de 2l/s/ha

Réseaux électriques, gaz et de télécommunication

- 4.7. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.
- 4.8. Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit en alignement de voie ;

- soit avec un recul minimum de 3 mètres de l'emprise des voies pour toute construction.

Pour les extensions de moins de 20 m² de surface de plancher, celles-ci peuvent être implantées avec un retrait inférieur à 3 m ; Dans ce cas, la distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

Ces distances de retrait peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées entre l'alignement et le retrait de 3 m), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition, soit qu'ils se mettent à l'alignement de la voie, soit de ne pas réduire la distance de retrait existante.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives.

- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres pour les constructions principales. Pour les extensions de moins de 20 m² de surface de plancher et les annexes des constructions existantes, celles-ci peuvent être implantées avec un retrait inférieur à 3 m ; Dans ce cas, la distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

Ces distances de retrait peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

7.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (étant situées entre la limite séparative et le retrait de 3), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition, soit qu'ils se mettent en limite séparative, soit qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la limite séparative.

7.3. Pour les terrains bordés par la ligne de chemin de fer, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 2 m des limites séparatives voisines de la ligne de chemin de fer.

7.4. Pour les terrains dont une ou plusieurs limites sont constituées par des alignements boisés protégés au titre des EBC ou des éléments de paysage à protéger, les constructions nouvelles à usage d'habitations devront observer un recul de 15 m par rapport à ces arbres. Cette disposition ne concerne pas les annexes accolées ou non ; elles seront dans ce cas régies par le 7.1..

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :

- 60% de la surface totale du terrain pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- 40% de la surface totale du terrain pour les autres constructions

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 13 m au faîtage.
- 10.3. La hauteur des autres constructions ne devra dépasser ni 10 m au faîtage, ni 3 niveaux habitables, soit R+1+C maximum dans le cas de toiture à pente.
- 10.4. Pour les toitures terrasse, la hauteur des constructions ne devra dépasser ni 6 m à l'acrotère, ni 2 niveaux habitables, soit R+1 maximum. Dans le cas d'une extension en toiture terrasse d'une construction existante à toiture en pente, la hauteur de la toiture terrasse devra être inférieure d'un niveau de la toiture existante.
- 10.5. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 à 10.4 (dépassant la hauteur), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.
- 10.6. Dans le cas de constructions implantées à l'alignement de voie, la différence de niveau avec les constructions à l'alignement situées de part et d'autre, sera au plus égale à un étage droit.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.3. Sur les terrains en pente de 5% et plus, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel.
- 11.4. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Aspect des façades

- 11.5. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.
- 11.6. Sont interdits :
 - toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels faux pans de bois et faux marbres.
 - L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale.
 - les couleurs vives et criardes.
- 11.7. Les enduits seront de type teinté dans la masse et de finition gratté ou lissé. Pour les enduits, les tons de couleurs blanc cassé, sable, pierre, beige, grège, gris, rosé, ocre (à l'exclusion des ocres rouge foncés) sont seuls autorisés. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux) et les couleurs lazurées sont également autorisées. La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement. L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage.
- 11.8. Des teintes vives ou ocre rouge foncé sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.9. Les façades brique des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et

de peinture sur une façade brique est interdite.

- 11.10. **Dans le secteur UBa**, les façades devront comporter des briques sur au moins 7,5% de la surface totale. Le choix de la pose est libre : en soubassement, en encadrement des ouvrants (portes et fenêtres), en corniches, en appuis de fenêtres, en seuil de porte, en chaîne d'angles, en jambage, en bandeaux
- 11.11. Pour les constructions classées comme éléments remarquables du patrimoine bâti (articles L.151-19 et L.151-23 du C.U.) :
- Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.
 - Les façades en brique, silex ou colombage des constructions existantes devront être conservées. -
 - La réalisation d'enduit et de peinture sur ces façades est interdite. Les motifs décoratifs en façade devront être maintenus ou restaurés dans leur état initial.
 - La restauration et la réhabilitation de ces constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les annexes et extensions sont autorisées si elles sont en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante.

Les toitures

- 11.12. Les toitures des constructions seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35° et avec un débord de toiture minimal de 20 cm, excepté en limites séparatives. Les toitures à la Mansarde sont également autorisées. Pour les annexes d'une emprise inférieure ou égale à 20 m², la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 10 cm. Les toitures cintrées sont autorisées pour les équipements collectifs et services publics.
- 11.13. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates de teinte ardoise, en ardoises, en zinc prépatiné. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés, ainsi que les tôles métalliques nervurées si elles sont laquées.
- 11.14. **Dans le secteur UBa**, les couvertures des constructions principales et leurs dépendances seront impérativement réalisées en ardoise naturelle 22x33 posées à pureau droit.
- 11.15. Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.
- 11.16. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux métalliques de forme ondulée ou plastiques ;
 - l'emploi de tout matériau brillant, à l'exception des capteurs solaires qui devront restés non brillants et devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.
- 11.17. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonates, en zinc ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.18. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.19. Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou couverts par des matériaux rentrant dans le cadre de haute performance énergétique et allant dans le sens du développement durable.
- 11.20. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.
- 11.21. Les lucarnes suivantes sont interdites :
- de type retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis ;
 - de type rentrante ou à jouées rentrantes.

Les clôtures

- 11.22. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,80 mètres.
- 11.23. L'emploi de plaques de béton et de parpaings non enduits est interdit.
- 11.24. Les murs anciens en pierres, briques, bauge, etc..., devront être préservés, entretenus, restaurés et pourront être prolongés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire.
- 11.25. Les seuls types de clôture admis sont :

- les murs pleins en pierres, briques, silex, calcaire, bauge ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale,
- les murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, autres que les panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
- les plaques de béton en soubassement d'une hauteur de 60 cm maximum ;
- les grillages, doublés ou non de haies vives d'essences locales ;
- les lices, doublés ou non de haies vives d'essences locales.

11.26. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales** : les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau. Les clôtures pleines perpendiculaires à l'axe de l'écoulement sont donc interdites.

Divers

Citernes

11.27. Les citernes aériennes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

12.2. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
Pour les logements collectifs, il est également prévu un emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction.
- pour les constructions à vocation hôtelière et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- pour les constructions à usage de commerce :
 - surfaces de vente supérieure ou égale à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
- pour les constructions à usage de services et de bureaux : 2 places de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
- pour les équipements collectifs :
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher ;
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 places pour 2 lits.

12.3. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

12.4. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

- 13.2. Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière.
Dans le cas d'opération d'ensemble, le minimum de 20% d'espaces verts sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privatifs.
- 13.3. En cas de construction de 10 logements à usage d'habitation, le permis de construire est subordonné à la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs au profit des enfants et adolescents située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.
- 13.4. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence locale.
- 13.5. Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 300 m² de superficie d'unité foncière.
- 13.6. Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 10 places.
- 13.7. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes). Les thuyas et cyprès sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.
- 13.8. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme. En particulier, les sites paysagers remarquables sont à préserver : seules sont autorisées les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes jointives ou non à condition d'avoir une emprise au sol de 50 m² maximum. Les alignements d'arbres sont à conserver.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et conseillés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- 16.1. Pour les réseaux de télécommunication électroniques, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de un. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

REGLEMENT

ZONE UC

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine de moyenne densité, correspondant aux extensions périphériques récentes, à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux).

Cette zone est caractérisée par un tissu urbain au bâti généralement implanté en retrait des voies et limites séparatives.

La zone UC comprend des secteurs UCm de protection des clos mesures pour lesquels des prescriptions particulières sont fixées.

La zone UC comprend également des secteurs de cavités souterraines et de ruissellements des eaux pluviales pour lesquels des prescriptions particulières sont fixées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UC2.1.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
- 1.5. Les constructions à vocation d'activités artisanales, commerciales, de services sauf celles visées à l'article UC2.
- 1.6. Les constructions et installations à usage de stockage et d'entrepôts sauf celles visées à l'article UC2.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.9. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10. Les aires de stationnement aériennes à plusieurs niveaux.
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes sur la voie publique en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.13. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en UC2.
- 1.14. **En secteurs de ruissellements des eaux pluviales**, les constructions ou installations sont interdites, excepté celles autorisées en UC2. Les sous-sols sont interdits

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à

- la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers, et ceux nécessaires aux travaux de réalisation du cimetière et de ses bâtiments annexes.
- 2.2. Les constructions à vocation artisanale, commerciale de 150 m² d'emprise au sol maximum ?, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).
- 2.3. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts liées à une activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux existante et autorisée dans la zone, et soumises aux mêmes conditions que ces activités.
- 2.4. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante. Dans ce cas, les articles 5 à 12 et 14 à 16 pourront ne pas être appliqués.
- 2.5. **Dans le secteur Ucm**, les annexes non jointives sont autorisées à conditions d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m².
- 2.6. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, seuls sont autorisés :
- toute construction nouvelle et les changements de destination en habitat des constructions existantes à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ;
 - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (20 m² de surface de plancher), rénovations, changements de destination en annexes ou activités autorisées ;
 - les constructions d'annexes ;
 - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.
- 2.7. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales**, seuls sont autorisés :
- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations ;
 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures à condition que les travaux concernent des voiries existantes ;
 - les aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées sur les voiries existantes.
 - les travaux nécessaires à la mise hors d'eau des biens et des personnes à condition de ne pas aggraver la servitude aval.
 - les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.
 - pour les constructions existantes :
 - les adaptations, réfections, rénovations, les réhabilitations ;
 - les extensions mesurées de 25 m² d'emprise au sol des constructions à usage d'habitations existantes, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou du confort de leurs occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
 - les reconstructions après un sinistre autre qu'hydraulique sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 20 cm au-dessus du terrain naturel ;
 - les constructions de garages, annexes et dépendances sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 20 cm au-dessus du terrain naturel et que la surface de plancher ne dépasse pas 20 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

- 3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.6. Les sorties de garage sur la voie publique doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.
- 3.7. Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- 3.8. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- 3.9. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.10. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie, excepté pour les activités commerciales

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
Les groupes de constructions devront être desservis par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement collectif existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.5. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 4.6. Pour les opérations d'ensemble portant sur plus de 2000 m², la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Dans tous les cas, à défaut d'étude particulière :
 - Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennal
 - Le débit de fuite de chaque opération devra être limité pour atteindre un objectif de 2l/s/ha

Réseaux électriques, gaz et de télécommunication

- 4.7. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.
- 4.8. Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des voies avec un minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.
- Pour les extensions de moins de 20 m² de surface de plancher et les annexes, celles-ci peuvent être implantées avec un retrait inférieur à 5 m ; Dans ce cas, la distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.
- Ces distances de retrait peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées entre l'alignement et le retrait de 5 m), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition de ne pas réduire la distance de retrait existante.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions à usage d'habitation, ou parties de ces constructions ou annexes jointives, devront observer un recul minimum de 3 m des limites séparatives.
- Ces constructions pourront être implantées en limites séparatives lorsqu'elles ne dépassent pas 5 m au faitage.
- Les annexes non jointives pourront être implantées :
- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment ;
 - soit en limites séparatives à la condition qu'elles ne dépassent pas 3 m au faitage.
- 7.2. Pour les constructions à usage autre que d'habitation, elles seront implantées de la manière suivante :
- lorsqu'elles excèdent 3 m au faitage, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m ;
 - lorsqu'elles n'excèdent pas 3 m au faitage, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment.
- 7.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (étant situées entre la limite séparative et le retrait imposé), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition, soit qu'ils se mettent en limite séparative, soit qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la limite séparative.
- 7.4. Pour les terrains bordés par la ligne de chemin de fer, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 2 m des limites séparatives voisines de la ligne de chemin de fer.
- 7.5. Pour les terrains dont une ou plusieurs limites sont constituées par des alignements boisés protégés au titre des EBC ou des éléments de paysage à protéger, les constructions nouvelles à usage d'habitations devront observer un recul de 15 m par rapport à ces arbres. Cette disposition ne concerne pas les annexes accolées ou non ; elles seront dans ce cas régies par les articles 7.1. et 7.2..
- 7.6. Les distances de retrait peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans prescriptions particulières

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 50% de la surface totale du terrain pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - 40% de la surface totale du terrain pour les autres constructions.
- 9.2. **Dans le secteur UCm**, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 12 m au faîtage.
- 10.3. La hauteur des autres constructions ne devra dépasser ni 9 m au faîtage, ni 3 niveaux habitables, soit R+1+C maximum dans le cas de toiture à pente.
- 10.4. Pour les toitures terrasse, la hauteur des constructions ne devra dépasser ni 6 m à l'acrotère, ni 2 niveaux habitables, soit R+1 maximum. Dans le cas d'une extension en toiture terrasse d'une construction existante à toiture en pente, la hauteur de la toiture terrasse devra être inférieure d'un niveau de la toiture existante.
- 10.5. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 à 10.4 (dépassant la hauteur), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.3. Sur les terrains en pente de 5% et plus, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel.
- 11.4. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Aspect des façades

- 11.5. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.
- 11.6. Sont interdits :
- toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux pans de bois et faux marbres.
 - L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf

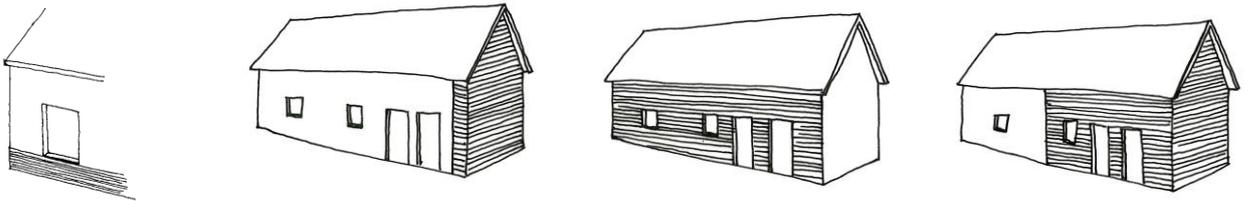
- pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale.
- les couleurs vives et criardes.

- 11.7. **Dans le secteur UCm**, les constructions principales devront être 1,5 fois plus longues que larges.
- 11.8. Les enduits seront de type teinté dans la masse et de finition gratté ou lissé. Pour les enduits, les tons de couleurs blanc cassé, sable, pierre, beige, grège, gris, rosé, ocre (à l'exclusion des ocres rouge foncés) sont seuls autorisés. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux) et les couleurs lazurées sont également autorisées. La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement. L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage
- 11.9. Des teintes vives ou ocre rouge foncé sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.10. Les façades brique des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite.
- 11.11. **Dans le secteur UCm**, les façades des constructions principales nouvelles (habitations ou activités) seront mixtes par la combinaison de 2 des matériaux suivants : enduit, brique, pans de bois, clins bois. Un troisième matériau cité ci-dessus peut être introduit ponctuellement.

Dans le cas d'utilisation de la brique, l'une des configurations suivantes devra être adoptée :

- soit en soubassement sur l'ensemble de la construction
- soit sur les deux pignons,
- soit toute façade,
- soit sur un pignon avec un retour en façade,

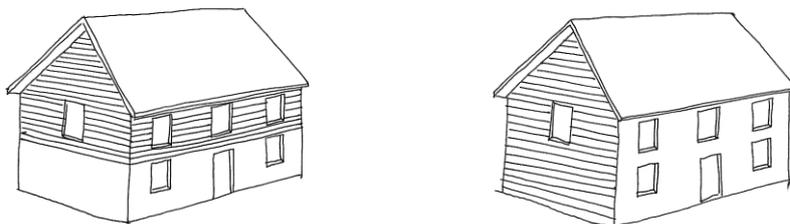
L'utilisation de brique flammée et léopard est interdite.



Dans le cas d'utilisation de bois, l'une des configurations suivantes devra être adoptée :

- soit sur les deux pignons
- soit sur la partie supérieure de la construction

Toutefois, une épaisseur minimale de 18mm devra être respectée pour le parement bois.



Les façades en brique, silex ou colombage des constructions existantes devront être impérativement conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur ces façades est interdite.

- 11.12. Pour les constructions classées comme éléments remarquables du patrimoine bâti (articles L.151-19 et L.151-23 du C.U.) :
- Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.
 - Les façades en brique, silex ou colombage des constructions existantes devront être conservées. -
 - La réalisation d'enduit et de peinture sur ces façades est interdite. Les motifs décoratifs en façade devront être maintenus ou restaurés dans leur état initial.
 - La restauration et la réhabilitation de ces constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les annexes et extensions sont autorisées si elles sont en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante.

Les toitures

- 11.13. Les toitures des constructions seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35° et avec un débord de toiture minimal de 20 cm, excepté en limites séparatives. Les toitures à la Mansarde sont également autorisées. Pour les annexes d'une emprise inférieure ou égale à 20 m², la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 10 cm. Les toitures cintrées sont autorisées pour les équipements collectifs et services publics.
- 11.14. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en zinc prépatiné, en chaume, en roseaux. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés, ainsi que les tôles métalliques nervurées si elles sont laquées.
- 11.15. **Dans le secteur UCm**, les couvertures des constructions seront réalisées en ardoise, en chaume, en roseaux. Les matériaux ayant une épaisseur supérieure à 5mm et les matériaux continus à base de bitume ardoisés sont interdits. Les annexes seront conduites en harmonie de couvertures avec les constructions principales.
Les percements de toiture des constructions existantes ou à créer sont autorisés à condition d'être de type lucarnes à deux pentes / à croupe.
Les châssis de toit sont autorisés à condition :
- d'être à pose encastrée,
- d'être de forme rectangulaire et mis dans le sens vertical de la toiture pour les éléments repérés comme remarquable du patrimoine bâti (articles L.151-19 et L.151-23 du C.U.).
- 11.16. Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.
- 11.17. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux métalliques de forme ondulée ou plastiques ;
- l'emploi de tout matériau brillant, à l'exception des capteurs solaires qui devront restés non brillants et devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.
- 11.18. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonates, en zinc ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.19. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.20. Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou couvertes par des matériaux rentrant dans le cadre de haute performance énergétique et allant dans le sens du développement durable ; et que la construction comporte au moins un décroché de toiture et au moins un décroché de façade. Les toitures terrasses sur les annexes sont autorisées si elles sont végétalisées et si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m².
- 11.21. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.
- 11.22. Les lucarnes suivantes sont interdites :
- de type retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis ;
- de type rentrante ou à jouées rentrantes.

Les clôtures

- 11.23. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,80 mètres.
- 11.24. L'emploi de plaques de béton et de parpaings non enduits est interdit.
- 11.25. Les murs anciens en pierres, briques, bauge, etc..., devront être préservés, entretenus, restaurés et pourront être prolongés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire.
- 11.26. Les seuls types de clôture admis sont :
- les murs pleins en pierres, briques, silex, calcaire, bauge ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale,
- murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, autres que les panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
- les plaques de béton en soubassement d'une hauteur de 60 cm maximum ;

- grillages, doublés ou non de haies vives d'essences locales ;
- lices, doublés ou non de haies vives d'essences locales.

11.27. **Dans le secteur UCm**, les piliers de portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits.

11.28. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales** : les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau. Les clôtures pleines perpendiculaires à l'axe de l'écoulement sont donc interdites.

Divers

Citernes

11.29. Les citernes aériennes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.

12.2. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.

Pour les logements collectifs, il est également prévu un emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction.

- pour les constructions à vocation hôtelière et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

- pour les constructions à usage de commerce :

- surfaces de vente supérieure ou égale à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;

- pour les constructions à usage de services et de bureaux : 2 places de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ;

- pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;

- pour les équipements collectifs :

- salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher ;

- salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;

- établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 places pour 2 lits.

12.3. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

12.4. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2. Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière ; 50% en secteurs UCm.

Dans le cas d'opération d'ensemble, le minimum de 30% d'espaces verts sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs ; 50% en secteurs UCm.

- 13.3. En cas de construction de 10 logements à usage d'habitation, le permis de construire est subordonné à la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs au profit des enfants et adolescents située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.
- 13.4. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence locale.
- 13.5. Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 300 m² de superficie d'unité foncière.
- 13.6. Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 10 places.
- 13.7. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes). Les thuyas et cyprès sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.
- 13.8. **Dans le secteur UCm**, les talus constituant les talus plantés doivent être conservés.
- 13.9. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme. En particulier, les vergers et les alignements d'arbres sont à conserver.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UC 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et conseillés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE UC 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- 16.1. Pour les réseaux de télécommunication électroniques, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de un. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

REGLEMENT

ZONE UD

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine de moyenne à faible densité, à vocation principale d'habitat.

Elle correspond à des hameaux ou petits secteurs urbains qui ont été rejoints par l'urbanisation périphérique du centre-bourg et qui constituent aujourd'hui des portes d'entrée sur le village.

La zone UD comprend des secteurs Udm de protection des clos mures pour lesquels des prescriptions particulières sont fixées.

La zone UD comprend également des secteurs de cavités souterraines et de ruissellements des eaux pluviales pour lesquels des prescriptions particulières sont fixées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UD2.1.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles.
- 1.5. Les constructions à vocation d'activités artisanales, commerciales, de services sauf celles visées à l'article UD2.
- 1.6. Les constructions et installations à usage de stockage et d'entrepôts sauf celles visées à l'article UD2.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.9. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10. Les aires de stationnement aériennes à plusieurs niveaux
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes sur la voie publique en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.13. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en UD2.
- 1.14. **En secteurs de ruissellements des eaux pluviales**, les constructions ou installations sont interdites, excepté celles autorisées en UD2. Les sous-sols sont interdits

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers, et ceux nécessaires

aux travaux de réalisation du cimetière et de ses bâtiments annexes.

- 2.2. Les constructions à vocation artisanale, commerciale de 150 m² d'emprise au sol maximum, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exception de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, niveau de bruits conforme au code de l'environnement et au code civil, pollution, ...).
- 2.3. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts liées à une activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux existante et autorisée dans la zone, et soumises aux mêmes conditions que ces activités.
- 2.4. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante. Dans ce cas, les articles 5 à 12 et 14 à 16 pourront ne pas être appliqués.
- 2.5. **Dans les secteurs UDM**, les annexes non jointives sont autorisées à conditions d'avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 50 m².
- 2.6. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, seuls sont autorisés :
 - toute construction nouvelle et les changements de destination en habitat des constructions existantes à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ;
 - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (20 m² de surface de plancher), rénovations, changements de destination en annexes ou activités autorisées ;
 - les constructions d'annexes ;
 - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.
- 2.7. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales**, seuls sont autorisés :
 - les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations ;
 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures à condition que les travaux concernent des voiries existantes ;
 - les aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées sur les voiries existantes.
 - les travaux nécessaires à la mise hors d'eau des biens et des personnes à condition de ne pas aggraver la servitude aval.
 - les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.
 - pour les constructions existantes :
 - les adaptations, réfections, rénovations, les réhabilitations ;
 - les extensions mesurées de 25 m² d'emprise au sol des constructions à usage d'habitations existantes, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou du confort de leurs occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
 - les reconstructions après un sinistre autre qu'hydraulique sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 20 cm au-dessus du terrain naturel ;
 - les constructions de garages, annexes et dépendances sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 20 cm au-dessus du terrain naturel et que la surface de plancher ne dépasse pas 20 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à

assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- 3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.6. Les sorties de garage sur la voie publique doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.
- 3.7. Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- 3.8. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- 3.9. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.10. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie, excepté pour les activités commerciales

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
Les groupes de constructions devront être desservis par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement collectif existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.5. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 4.6. Pour les opérations d'ensemble portant sur plus de 2000 m², la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Dans tous les cas, à défaut d'étude particulière :
 - Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennal
 - Le débit de fuite de chaque opération devra être limité pour atteindre un objectif de 2l/s/ha

Réseaux électriques, gaz et de télécommunication

- 4.7. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.
- 4.8. Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le terrain d'assiette devra être suffisamment dimensionné pour permettre le bon fonctionnement du dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des voies avec un minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.

Pour les extensions de moins de 20 m² de surface de plancher et les annexes, celles-ci peuvent être implantées avec un retrait inférieur à 5 m ; Dans ce cas, la distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

Ces distances de retrait peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées entre l'alignement et le retrait de 5 m), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition de ne pas réduire la distance de retrait existante.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions ou parties de constructions, n'excédant pas 3 m au faitage, seront implantées, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment.
- 7.2. Les constructions à usage d'habitation, ou parties de ces constructions, excédant 3 m au faitage, devront observer un recul minimum de 3 m.
- 7.3. Les autres constructions excédant 3 m au faitage, devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.
- 7.4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des limites : les changements de destination, réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.
- 7.5. Pour les terrains bordés par la ligne de chemin de fer, toute construction devra être implantée avec un recul minimum de 2 m des limites séparatives voisines de la ligne de chemin de fer.
- 7.6. Pour les terrains dont une ou plusieurs limites sont constituées par des alignements boisés protégés au titre des EBC ou des éléments de paysage à protéger, les constructions nouvelles à usage d'habitations devront observer un recul de 15 m par rapport à ces arbres. Cette disposition ne concerne pas les annexes accolées ou non ; elles seront dans ce cas régies par les articles 7.1. à 7.3..
- 7.7. Les distances de retrait peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans prescriptions particulières

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 20% de la surface totale du terrain pour des constructions à usage d'habitation ;
 - 50% de la surface totale du terrain pour des constructions à usage autre que d'habitation.
- 9.2. **Dans les secteurs UDM**, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 15% de la surface totale du terrain.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 12 m au faîtage.
- 10.3. La hauteur des autres constructions ne devra dépasser ni 9 m au faîtage, ni 3 niveaux habitables, soit R+1+C maximum dans le cas de toiture à pente.
- 10.4. Pour les toitures terrasse, la hauteur des constructions ne devra dépasser ni 6 m à l'acrotère, ni 2 niveaux habitables, soit R+1 maximum. Dans le cas d'une extension en toiture terrasse d'une construction existante à toiture en pente, la hauteur de la toiture terrasse devra être inférieure d'un niveau de la toiture existante.
- 10.5. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 à 10.4 (dépassant la hauteur), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.3. Sur les terrains en pente de 5% et plus, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel.
- 11.4. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Aspect des façades

- 11.5. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.
- 11.6. Sont interdits :
- toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux pans de bois et faux marbres.
 - L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale.
 - les couleurs vives et criardes.
- 11.7. **Dans les secteurs UDM**, les constructions principales devront être 1,5 fois plus longues que larges.
- 11.8. Les enduits seront de type teinté dans la masse et de finition gratté ou lissé. Pour les enduits, les tons de couleurs blanc cassé, sable, pierre, beige, grège, gris, rosé, ocre (à l'exclusion des ocres rouge foncés) sont seuls autorisés. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux) et les couleurs lazurées sont

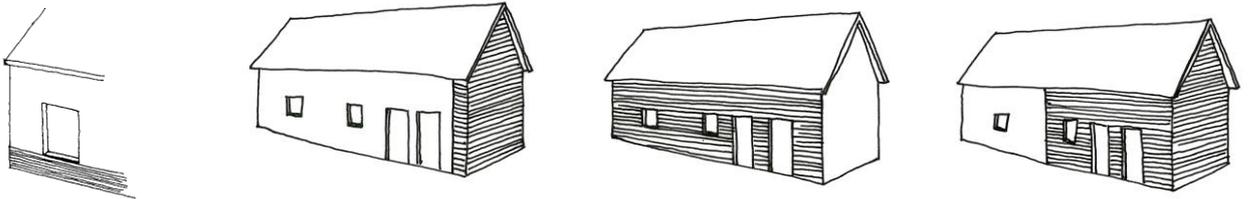
également autorisées. La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement. L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage

- 11.9. Des teintes vives ou ocre rouge foncé sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.10. Les façades brique des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite.
- 11.11. **Dans les secteurs UDM**, les façades des constructions principales nouvelles (habitations ou activités) seront mixtes par la combinaison de 2 des matériaux suivants : enduit, brique, pans de bois, clins bois. Un troisième matériau cité ci-dessus peut être introduit ponctuellement.

Dans le cas d'utilisation de la brique, l'une des configurations suivantes devra être adoptée :

- soit en soubassement sur l'ensemble de la construction
- soit sur les deux pignons,
- soit toute façade,
- soit sur un pignon avec un retour en façade,

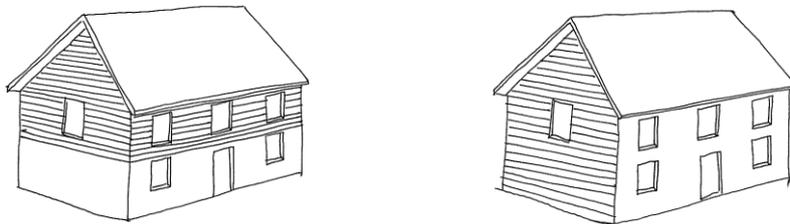
L'utilisation de brique flammée et léopard est interdite.



Dans le cas d'utilisation de bois, l'une des configurations suivantes devra être adoptée :

- soit sur les deux pignons
- soit sur la partie supérieure de la construction

Toutefois, une épaisseur minimale de 18mm devra être respectée pour le parement bois.



Les façades en brique, silex ou colombage des constructions existantes devront être impérativement conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur ces façades est interdite.

- 11.12. Pour les constructions classées comme éléments remarquables du patrimoine bâti (articles L.151-19 et L.151-23 du C.U.) :
- Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.
 - Les façades en brique, silex ou colombage des constructions existantes devront être conservées. -
 - La réalisation d'enduit et de peinture sur ces façades est interdite. Les motifs décoratifs en façade devront être maintenus ou restaurés dans leur état initial.
 - La restauration et la réhabilitation de ces constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les annexes et extensions sont autorisées si elles sont en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante.

Les toitures

- 11.13. Les toitures des constructions seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35° et avec un débord de toiture minimal de 20 cm, excepté en limites séparatives. Les toitures à la Mansarde sont également autorisées. Pour les annexes d'une emprise inférieure ou égale à 20 m², la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 10 cm. Les toitures cintrées sont autorisées pour les équipements collectifs et services publics.
- 11.14. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en zinc prépatiné,

en chaume, en roseaux. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés, ainsi que les tôles métalliques nervurées si elles sont laquées.

11.15. **Dans les secteurs UDM**, les couvertures des constructions seront réalisées en ardoise, en chaume, en roseaux. Les matériaux ayant une épaisseur supérieure à 5mm et les matériaux continus à base de bitume ardoisés sont interdits. Les annexes seront conduites en harmonie de couvertures avec les constructions principales.

Les percements de toiture des constructions existantes ou à créer sont autorisés à condition d'être de type lucarnes à deux pentes / à croupe.

Les châssis de toit sont autorisés à condition :

- d'être à pose encastrée,
- d'être de forme rectangulaire et mis dans le sens vertical de la toiture pour les éléments repérés comme remarquable du patrimoine bâti (articles L.151-19 et L.151-23 du C.U.).

11.16. Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.

11.17. Sont interdits :

- l'emploi de matériaux métalliques de forme ondulée ou plastiques ;
- l'emploi de tout matériau brillant, à l'exception des capteurs solaires qui devront restés non brillants et devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

11.18. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonates, en zinc ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.

11.19. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

11.20. Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou couvertes par des matériaux rentrant dans le cadre de haute performance énergétique et allant dans le sens du développement durable ; et que la construction comporte au moins un décroché de toiture et au moins un décroché de façade. Les toitures terrasses sur les annexes sont autorisées si elles sont végétalisées et si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m².

11.21. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

11.22. Les lucarnes suivantes sont interdites :

- de type retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis ;
- de type rentrante ou à jouées rentrantes.

Les clôtures

11.23. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,80 mètres.

11.24. L'emploi de plaques de béton et de parpaings non enduits est interdit.

11.25. Les murs anciens en pierres, briques, bauge, etc..., devront être préservés, entretenus, restaurés et pourront être prolongés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire.

11.26. Les seuls types de clôture admis sont :

- les murs pleins en pierres, briques, silex, calcaire, bauge ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale,
- les murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, autres que les panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
- les plaques de béton en soubassement d'une hauteur de 60 cm maximum ;
- les grillages, doublés ou non de haies vives d'essences locales ;
- les lices, doublés ou non de haies vives d'essences locales.

11.27. **Dans les secteurs UDM**, les piliers de portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits.

11.28. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales** : les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau. Les clôtures pleines perpendiculaires à l'axe de l'écoulement sont donc interdites.

Divers : Citernes

- 11.29. Les citernes aériennes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
Pour les logements collectifs, il est également prévu un emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction.
 - pour les constructions à vocation hôtelière et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - surfaces de vente supérieure ou égale à 150 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 2 places de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
 - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher ;
 - pour les équipements collectifs :
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher ;
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 places pour 2 lits.
- 12.3. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 12.4. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière ; 50% **en secteurs UDM**.
Dans le cas d'opération d'ensemble, le minimum de 30% d'espaces verts sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs ; 50% **en secteurs UDM**.
- 13.3. En cas de construction de 10 logements à usage d'habitation, le permis de construire est subordonné à la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs au profit des enfants et adolescents située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.
- 13.4. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence locale.

- 13.5. Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 300 m² de superficie d'unité foncière.
- 13.6. Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 10 places.
- 13.7. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes). Les thuyas et cyprès sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.
- 13.8. **Dans les secteurs UDM**, les talus constituant les talus plantés doivent être conservés.
- 13.9. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. En particulier, les vergers et les alignements d'arbres sont à conserver.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UD 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

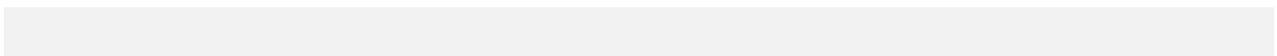
- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et conseillés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE UD 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- 16.1. Pour les réseaux de télécommunication électroniques, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de un. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

REGLEMENT

ZONE U_{EP}



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine pouvant accueillir des constructions à vocation d'équipements publics ou collectifs de type services et bureaux (administration, scolaire et péri-scolaire, sportifs, loisirs, culturel, sécurité, santé,), ainsi que celles à vocation d'activités commerciales si elles sont en lien avec ces précédentes activités (librairie, pharmacie, agence immobilière,).

La zone UEP comprend des secteurs de ruissellements des eaux pluviales pour lesquels des prescriptions particulières sont fixées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UEP 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UEP2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'entrepôts ou hôtelier.
- 1.5. Les constructions à usage d'habitation, exceptées celles autorisées en UEP2.
- 1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.7. Les aires de stationnement aériennes à plusieurs niveaux.
- 1.8. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- 1.9. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes sur la voie publique en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales**, les constructions ou installations sont interdites, excepté celles autorisées en UEP2. Les sous-sols sont interdits

ARTICLE UEP 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité tels que bassins de retenue, ou pour la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers lorsqu'ils sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.3. Les aires de jeux, de loisirs, de sports, de stationnement lorsqu'elles sont ouvertes au public, ainsi que les constructions et installations qui y sont liées.
- 2.4. Les constructions à vocation d'activités commerciales (librairie, pharmacie, agence immobilière,) si elles ont un lien avec les activités ou vocation des équipements publics ou collectifs autorisés dans la zone.
- 2.5. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence

permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone.

2.6. Les aires de manifestations temporaires.

2.7. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales**, seuls sont autorisés :

- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures à condition que les travaux concernent des voiries existantes ;
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées sur les voiries existantes.
- les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- 3.6. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.7. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie, excepté pour les activités commerciales

ARTICLE UEP 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau collectif de distribution.

Assainissement

- 4.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies dans des réseaux séparés.

Eaux usées

- 4.3. Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.4. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du réseau (convention de rejet).

4.5. A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public, à la charge du propriétaire, quand celui-ci sera réalisé.

4.6. L'évacuation directe des matières usées non traitées est interdite dans les fossés.

Eaux pluviales

4.7. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).

4.8. Si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénients en milieu naturel ou vers le réseau collectif, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires, appropriés et proportionnés, permettant le pré-traitement et l'évacuation des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur et aux avis du gestionnaire du réseau. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

4.9. Pour les opérations d'ensemble portant sur plus de 2000 m², la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Dans tous les cas, à défaut d'étude particulière :

- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennal
- Le débit de fuite de chaque opération devra être limité pour atteindre un objectif de 2l/s/ha

Réseaux électriques, gaz et de télécommunication

4.10. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.

4.11. Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

ARTICLE Uep 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE Uep 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise des voies départementales et 3 mètres des autres voies.

6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées entre l'alignement et le retrait de 3 ou 10 m), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition de ne pas rapprocher l'immeuble de la voie.

ARTICLE Uep 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (étant situées entre la limite séparative et le retrait de 3 m), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition, qu'ils ne réduisent pas le retrait existant.

ARTICLE Uep 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UEP 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE UEP 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. Pour les constructions nouvelles, la hauteur ne peut excéder 15 mètres au faîtage.
- 10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle précédente 10.2 (dépassant la hauteur), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.

ARTICLE UEP 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.3. Les extensions doivent être construits en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Aspect des façades

- 11.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.
- 11.5. Sont interdits :
- Toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
 - les couleurs vives et criardes, le blanc pur.
- 11.6. Les enduits seront de type teinté dans la masse et de finition gratté ou lissé. Pour les enduits, les tons de couleurs blanc cassé, sable, pierre, beige, grège, gris, rosé, ocre (à l'exclusion des ocres rouge foncés) sont seuls autorisés. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux) et les couleurs lazurées sont également autorisées. La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement. L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage
- 11.7. Des teintes vives ou ocre rouge foncé sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

Les toitures

- 11.8. Pour les toitures, sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
 - l'emploi de tôles métalliques brutes non laquées.

Pour les constructions à usage d'activités :

- 11.9. Les toitures pourront être à deux ou plusieurs pans – dans ce cas, la pente sera supérieure ou égale à 15° - ou en toiture terrasses - ou cintrées.
- 11.10. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants et non réfléchissants, exceptés pour les panneaux solaires.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes associées

- 11.11. Les toitures seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15°.
- 11.12. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en chaume, en roseaux, en zinc prépatiné. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés, ainsi que les tôles métalliques laquées.
- 11.13. Pour les constructions existantes dont les toitures comportent d'autres matériaux que ceux autorisés précédemment, les extensions sont autorisées avec les matériaux existants précédemment.
- 11.14. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, zinc ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.15. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur existant. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

Les clôtures et portails

- 11.16. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.17. Les murs anciens en pierres, briques, bauge, etc... devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire
- 11.18. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, ...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton sur la voie publique.
- 11.19. Les types de clôture admis sur voies et emprises publiques sont :
- Les murs pleins,
 - Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois surmontant des murets bas,
 - Les grillages doublés ou non d'une haie,
 - Les barreaudages métalliques ou en bois, doublés ou non d'une haie ;
 - Les haies vives ou taillées constituées d'essences locales (voir annexes).
- 11.20. Pour les clôtures sur limites séparatives, ne sont autorisés que :
- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois surmontant des murets bas,
 - Les grillages doublés ou non d'une haie,
 - Les barreaudages métalliques ou en bois, doublés ou non d'une haie,
 - Les haies vives ou taillées constituées d'essences locales (voir annexes).

ARTICLE UEP 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
 - pour les constructions à usage de services : 2 places de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher ;
 - pour les constructions à usage de bureaux : 2 places de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher ;
 - pour les équipements collectifs :
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher ;
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 places pour 2 lits.
 - pour les constructions à usage de commerce : : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface

de vente.

- 12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Stationnement des 2 roues (pour les constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 12.5. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UEP 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 15 % de la surface de la propriété.
- 13.3. Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 10 places.
- 13.4. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir en annexes). Les thuyas et cyprès sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.
- 13.5. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme. En particulier, les sites paysagers remarquables sont à préserver : seules sont autorisées les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes jointives ou non à condition d'avoir une emprise au sol de 50 m² maximum.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEP 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UEP 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et conseillés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE UEP 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- 16.1. Pour les réseaux de télécommunication électroniques, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de un. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

REGLEMENT

ZONE UZ

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de la zone urbaine destinée à recevoir de l'urbanisation à vocation principale d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services.

La zone UZ comprend un secteur UZa dédié aux activités artisanales.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UZ2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles, forestières.
- 1.3. Les constructions à vocation d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, de services, de bureaux, de transport, de stationnement, d'entrepôts, de stockage) soumises ou non au régime d'installation classée, sauf celles visées à l'article UZ2.
- 1.4. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article UZ2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.7. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.8. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes sur la voie publique en dehors des terrains aménagés.
- 1.9. Toute décharge de déchets industriels.
- 1.10. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.11. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en UZ2.
- 1.12. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales**, les constructions ou installations sont interdites, excepté celles autorisées en UZ2. Les sous-sols sont interdits

ARTICLE UZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

A- Dans l'ensemble de la zone,

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone.
- 2.3. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers liés à la voirie et aux réseaux divers ou nécessaires à la lutte contre les inondations.

- 2.4. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante à égalité de surface de plancher. Dans ce cas, les articles 3 à 14 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.

B- Dans les secteurs UZa,

- 2.5. Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux, de transports, de stockage ou d'entrepôts sous réserve que leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant. En particulier, pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exclusion de celles soumises à autorisation avec servitudes d'utilité publique qui demeurent interdites, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...).

B- Dans le reste de la zone,

- 2.6. Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de service ou de bureaux, de transports, de stockage ou d'entrepôts sous réserve que leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant. En particulier, pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exclusion de celles soumises à autorisation avec servitudes d'utilité publique qui demeurent interdites, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...).

- 2.7. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales,** seuls sont autorisés :

- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations ;
- les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures à condition que les travaux concernent des voiries existantes ;
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées sur les voiries existantes.
- les travaux nécessaires à la mise hors d'eau des biens et des personnes à condition de ne pas aggraver la servitude aval.
- les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

- 2.8. **Dans les secteurs de cavités souterraines,** seuls sont autorisés :

- toute construction nouvelle à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ;
- les constructions d'annexes ;
- la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexes).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.5. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau collectif de distribution.

Assainissement

- 4.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies dans des réseaux séparés.

Eaux usées

- 4.3. Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.4. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du réseau (convention de rejet).
- 4.5. A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public, à la charge du propriétaire, quand celui-ci sera réalisé.
- 4.6. L'évacuation directe des matières usées non traitées est interdite dans les fossés.

Eaux pluviales

- 4.7. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.8. Si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénients en milieu naturel ou vers le réseau collectif, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires, appropriés et proportionnés, permettant le pré-traitement et l'évacuation des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur et aux avis du gestionnaire du réseau. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 4.9. Pour les opérations d'ensemble portant sur plus de 2000 m², la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Dans tous les cas, à défaut d'étude particulière :
- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennal
 - Le débit de fuite de chaque opération devra être limité pour atteindre un objectif de 2l/s/ha

Réseaux électriques, gaz et de télécommunication

- 4.10. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.
- 4.11. Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des voies avec un minimum de :
- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies départementales,
 - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.
- 6.2. Les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage pourront observer un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites d'emprises publiques.

- 6.3. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 6.4. Pour les constructions à usage d'habitation, celles-ci doivent être implantées en retrait de la limite d'emprise des voies avec un minimum de 5 mètres.
- 6.5. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant 6.1 (étant situées entre l'alignement et le retrait de 5 ou 10 m), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition de ne pas rapprocher l'immeuble de la voie.

ARTICLE UZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Pour la zone UZa de l'Ormerie, les nouvelles constructions devront respecter un recul minimum de 26 mètres par rapport à la limite Sud de la zone voisine de la zone Ah.
- 7.2. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.
- 7.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (étant situées entre la limite séparative et le retrait de 3 m), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition, qu'ils ne réduisent pas le retrait existant.

ARTICLE UZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépassera pas :
 - 50% de la surface du terrain en zone UZ ;
 - 40% de la surface du terrain **en secteur UZa ;**
 - 10% de la surface du terrain pour les habitations.

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 13 mètres en tout point du bâtiment, 12 mètres **en secteur UZa de l'Ormerie.**
- 10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle précédente 10.2 (dépassant la hauteur), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.

ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.
- 11.2. Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser le niveau du sol existant avant travaux, mesuré au point le plus favorable, de plus de 0,60 mètre.
- 11.3. La disposition des bâtiments doit être étudiée de telle sorte que seules les parties nobles des installations soient perçues depuis l'espace public. Les vues directes depuis les autres zones (UB, UC, UD) sur les aires de dépôts, de manœuvre et de stationnement doivent être accompagnées par l'implantation de haies et de plantations.

Aspect des façades

- 11.4. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de mâchefer, ...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- 11.5. Pour les enduits, les couleurs vives et criardes, les teintes blanches, claires ou réfléchissantes sont interdites, exceptés pour les panneaux solaires ainsi que pour les enseignes ou en soulignement d'ornement.
- 11.6. Pour les constructions à usage d'activités, des teintes sombres de couleur bleu-vert, bleu-saphir, bleu-gris, bleu azur, gris anthracite, gris noir, brun vert, brun rouge, ou rouge vin sont recommandées. La polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
- 11.7. Pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes associées, les enduits seront de type teinté dans la masse et de finition gratté ou lissé. Pour les enduits, les tons de couleurs blanc cassé, sable, pierre, beige, grège, gris, rosé, ocre (à l'exclusion des ocres rouge foncés) sont seuls autorisés. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux) et les couleurs lazurées sont également autorisées. La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement. L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage
Des teintes vives ou ocre rouge foncé sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

Les toitures

- 11.8. Pour les toitures, sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
 - l'emploi de tôles métalliques brutes non laquées.

Pour les constructions à usage d'activités :

- 11.6. Les toitures pourront être à deux ou plusieurs pans, monopente – dans ces deux cas la pente sera supérieure ou égale à 15°.
- 11.7. Les toitures monopentes sont autorisées sur des petite surface de construction accolée à la construction principale ou sur des annexes non accolées si elles sont inférieures ou égales à 50 m² d'emprise au sol.
- 11.8. Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou couvertes par des matériaux rentrant dans le cadre de haute performance énergétique et allant dans le sens du développement durable ; et que la construction comporte au moins un décroché de toiture et au moins un décroché de façade.
- 11.9. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants et non réfléchissants.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes associées

- 11.10. Les toitures seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15°.
- 11.11. Les toitures des constructions seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en chaume, en roseaux, en zinc prépatiné. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés, ainsi que les tôles métalliques laquées.
- 11.12. Pour les constructions existantes dont les toitures comportent d'autres matériaux que ceux autorisés précédemment, les extensions sont autorisées avec les matériaux existants précédemment.
- 11.13. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonate, zinc ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.14. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur existant. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

Les clôtures et portails

- 11.15. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.

- 11.16. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, ...) excepté en soubassement d'une hauteur maximum de 80 cm pour les parpaings, ainsi que les plaques préfabriquées d'aspect béton brut lorsqu'elles donnent sur la voie publique.
- 11.17. Les types de clôture admis sur voies et emprises publiques sont :
- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois surmontant des murets bas,
 - Les grillages doublés ou non d'une haie,
 - Les barreaudages métalliques ou en bois, doublés ou non d'une haie ;
 - Les haies vives ou taillées constituées d'essences locales (voir annexes).
- 11.18. Pour les clôtures sur limites séparatives, ne sont autorisés que :
- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois surmontant des murets bas,
 - Les grillages doublés ou non d'une haie,
 - Les barreaudages métalliques ou en bois, doublés ou non d'une haie,
 - Les haies vives ou taillées constituées d'essences locales (voir annexes).

Divers

- 11.19. Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.

ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
Notamment, les aires de stationnement de manœuvre des véhicules doivent être conçues pour éviter toute perturbation sur les voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - jusqu'à 600 m² de surface de vente : 2 places de stationnement pour 25 m² de surface de vente ;
 - Au delà de 600 m² de surface de vente, il sera exigé un minimum de 4 places pour 40 m² de surface de vente.
 - restaurants : 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 4 places de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 - pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales : 4 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher destinée à la production.
 - pour les constructions à usage de stockage : 4 places de stationnement par tranche de 400 m² de surface de stockage.
- 12.3. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1 Les espaces libres, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage ou de retournement à l'air libre, doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente à raison d'un minimum de 15% du terrain, 20% **en secteur UZa de l'Ormerie**. Ils devront être plantés et engazonnés.
- 13.2 Les opérations de construction doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 500 m² de superficie d'unité foncière.
- 13.3 Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 10 places.

- 13.4 On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes). Les thuyas et cyprès sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.
- 13.5 Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme. En particulier, les alignements d'arbres sont à conserver.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UZ 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et conseillés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE UZ 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- 16.1. Pour les réseaux de télécommunication électroniques, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de un. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLIQUES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT

ZONE AU_c

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

Caractère et vocation de la zone :

Zone équipée ou partiellement équipée destinée à recevoir les extensions futures du village pour de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante. La zone AUC concerne les extensions du bourg, soit les secteurs dénommés « Sept Cheminées, Les Campagnolles, La mare Féron et La Forge ».

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'utilisation future dans le cadre d'opérations concertées.

La zone AUC comprend des secteurs de cavités souterraines et de ruissellements des eaux pluviales pour lesquels des prescriptions particulières sont fixées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUC2.1.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à vocation d'activités agricoles ou forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales.
- 1.5. Les constructions et installations à vocation d'entrepôts.
- 1.6. Les constructions et installations à vocation d'activités de service ou de bureaux.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.9. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.10. Les aires de stationnement lorsqu'elles sont aériennes à plusieurs niveaux ou souterraines.
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes sur la voie publique en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- 1.13. **En secteurs de ruissellements des eaux pluviales**, toutes occupations u utilisations du sol, excepté celles autorisées en AUC2.
- 1.14. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en AUC2.

ARTICLE AUc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

Les constructions et installations ci-après sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements internes à la zone soient réalisés,
 - que les constructions participent à l'aménagement global de la zone, sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ou encore au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone à la condition que leur implantation ne remette pas en cause l'aménagement global et la cohérence fonctionnelle de la zone.
- 2.3. Les constructions à vocation d'habitation, d'hôtellerie et leurs annexes associées.
 - 2.4. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.
 - 2.5. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales**, seuls sont autorisés :
 - les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations ;
 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures à condition que les travaux concernent des voiries existantes ;
 - les aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées sur les voiries existantes.
 - les travaux nécessaires à la mise hors d'eau des biens et des personnes à condition de ne pas aggraver la servitude aval.
 - les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.
 - 2.6. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, seuls sont autorisés :
 - toute construction nouvelle à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ;
 - les constructions d'annexes ;
 - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.6. Les sorties de garage sur la voie publique doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.

- 3.7. Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- 3.8. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- 3.9. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.10. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie, excepté pour les activités commerciales

ARTICLE AUc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
Les groupes de constructions devront être desservis par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement collectif existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.5. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 4.6. Pour les opérations d'ensemble portant sur plus de 2000 m², la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Dans tous les cas, à défaut d'étude particulière :
 - Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence centennial
 - Le débit de fuite de chaque opération devra être limité pour atteindre un objectif de 2l/s/ha

Réseaux électriques et de télécommunication

- 4.7. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.
- 4.8. Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

ARTICLE AUc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE AUc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des voies avec un minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.

Pour les extensions de moins de 20 m² de surface de plancher, celles-ci peuvent être implantées avec un retrait inférieur à 5 m ; Dans ce cas, la distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

Ces distances de retrait peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

ARTICLE AUc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions à usage d'habitation, ou parties de ces constructions ou annexes jointives, devront observer un recul minimum de 3 m des limites séparatives.

Ces constructions pourront être implantées en limites séparatives lorsqu'elles ne dépassent pas 5 m au faîtage.

Les annexes non jointives pourront être implantées :

- soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment ;
- soit en limites séparatives à la condition qu'elles ne dépassent pas 3 m au faîtage.

- 7.2. Pour les constructions à usage autre que d'habitation, elles seront implantées de la manière suivante :

- lorsqu'elles excèdent 3 m au faîtage, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m ;
- lorsqu'elles n'excèdent pas 3 m au faîtage, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment.

- 7.3. Pour les terrains dont une ou plusieurs limites sont constituées par des alignements boisés protégés au titre des EBC ou des éléments de paysage à protéger, les constructions nouvelles à usage d'habitations devront observer un recul de 15 m par rapport à ces arbres. Cette disposition ne concerne pas les annexes accolées ou non ; elles seront dans ce cas régies par les articles 7.1. et 7.2..

- 7.4. Les distances de retrait peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

ARTICLE AUc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières

ARTICLE AUc 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40% de la surface totale du terrain.

ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 12 m au faîtage.
- 10.3. La hauteur des autres constructions ne devra dépasser ni 9 m au faîtage, ni 3 niveaux habitables, soit R+1+C maximum dans le cas de toiture à pente.
- 10.4. Pour les toitures terrasse, la hauteur des constructions ne devra dépasser ni 6 m à l'acrotère, ni 2 niveaux habitables, soit R+1 maximum. Dans le cas d'une extension en toiture terrasse d'une construction existante à toiture en pente, la hauteur de la toiture terrasse devra être inférieure d'un niveau de la toiture existante.

ARTICLE AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.3. Sur les terrains en pente de 5% et plus, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel.
- 11.4. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Aspect des façades

- 11.5. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.
- 11.6. Sont interdits :
 - toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux pans de bois et faux marbres.
 - L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale.
 - les couleurs vives et criardes.
- 11.7. Les enduits seront de type teinté dans la masse et de finition gratté ou lissé. Pour les enduits, les tons de couleurs blanc cassé, sable, pierre, beige, grège, gris, rosé, ocre (à l'exclusion des ocres rouge foncés) sont seuls autorisés. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux) et les couleurs lazurées sont également autorisées. La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement. L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage
- 11.8. Des teintes vives ou ocre rouge foncé sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.9. Les façades brique des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite.

Les toitures

- 11.10. Les toitures des constructions seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35° et avec un débord de toiture minimal de 20 cm, excepté en limites séparatives. Les toitures à la Mansarde sont également autorisées. Pour les annexes d'une emprise inférieure ou égale à 20 m², la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 10 cm. Les toitures cintrées sont autorisées pour les équipements collectifs et services publics.
- 11.11. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en zinc prépatiné. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés, ainsi que les tôles métalliques nervurées si elles sont laquées.
- 11.12. Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.
- 11.13. Sont interdits :
 - l'emploi de matériaux métalliques de forme ondulée ou plastiques ;
 - l'emploi de tout matériau brillant, à l'exception des capteurs solaires qui devront restés non brillants et devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.
- 11.14. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonates, en zinc ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 11.15. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les

annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.

- 11.16. Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou couvertes par des matériaux rentrant dans le cadre de haute performance énergétique et allant dans le sens du développement durable ; et que la construction comporte au moins un décroché de toiture et au moins un décroché de façade. Les toitures terrasses sur les annexes sont autorisées si elles sont végétalisées et si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m².
- 11.17. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.
- 11.18. Les lucarnes suivantes sont interdites :
- de type retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis ;
 - de type rentrante ou à jouées rentrantes.

Les clôtures

- 11.19. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,80 mètres.
- 11.20. L'emploi de plaques de béton et de parpaings non enduits est interdit.
- 11.21. Les murs anciens en pierres, briques, bauge, etc..., devront être préservés, entretenus, restaurés et pourront être prolongés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire.
- 11.22. Les seuls types de clôture admis sont :
- les murs pleins en pierres, briques, silex, calcaire, bauge ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale,
 - murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, autres que les panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
 - les plaques de béton en soubassement d'une hauteur de 60 cm maximum ;
 - grillages, doublés ou non de haies vives d'essences locales ;
 - lices, doublés ou non de haies vives d'essences locales.
- 11.23. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales** : les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau. Les clôtures pleines perpendiculaires à l'axe de l'écoulement sont donc interdites.

Divers : Citernes

- 11.23. Les citernes aériennes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

ARTICLE AUc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
Pour les logements collectifs, il est également prévu un emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction.
 - pour les constructions à vocation hôtelière et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
 - pour les équipements collectifs :
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher ;
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
 - établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 places pour 2 lits.

- 12.3. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 12.4. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE AUc 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.10. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.11. Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 30% de la superficie de l'unité foncière.
Dans le cas d'opération d'ensemble, le minimum de 30% d'espaces verts sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs.
- 13.12. En cas de construction de 10 logements à usage d'habitation, le permis de construire est subordonné à la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs au profit des enfants et adolescents située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.
- 13.13. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence locale.
- 13.14. Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 300 m² de superficie d'unité foncière.
- 13.15. Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 10 places.
- 13.16. Les limites des parcelles jouxtant les zones A doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.
- 13.17. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes). Les thuyas et cyprès sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.
- 13.18. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III alinéa 2 du code de l'urbanisme. En particulier, les alignements d'arbres sont à conserver.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUc 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE AUc 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et conseillés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE AUc 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- 16.1. Pour les réseaux de télécommunication électroniques, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de un. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

REGLEMENT

ZONE AUZs



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZs

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de la zone naturelle à urbaniser destinée à recevoir de l'urbanisation à vocation principale d'activités de stockage.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUZs 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUZs2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles, forestières.
- 1.3. Les constructions à vocation d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, de services, de bureaux, de transport, de stationnement, d'entrepôts, de stockage, d'hôtellerie) soumises ou non au régime d'installation classée, sauf celles visées à l'article AUZs2.
- 1.4. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article AUZs2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.7. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.8. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.9. Toute décharge de déchets industriels.
- 1.10. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.

ARTICLE AUZs 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité tels que bassins de retenue, ou pour la mise en œuvre de traitements paysagers.

Les constructions et installations ci-après sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements internes à la zone soient réalisés,
 - que les constructions participent à l'aménagement global de la zone, sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, et à la condition expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone.
- 2.2. Les constructions à usage industriel, commercial, de stockage sous réserve que leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant. En particulier, pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exclusion de celles soumises à autorisation avec servitudes d'utilité publique qui demeurent interdites, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...).
 - 2.3. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance, la

sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone.

- 2.4. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers liés à la voirie et aux réseaux divers ou nécessaires à la lutte contre les inondations.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUZs 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexes).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Les accès directs sur la RD39 sont interdits et devront se réaliser conformément au schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.
- 3.4. Le portail d'accès devra être implanté en retrait de la voie permettant le stockage de 5 camions sur le terrain et en dehors de la voie.
- 3.5. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.6. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.7. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE AUZs 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau collectif de distribution.

Assainissement

- 4.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies dans des réseaux séparés.

Eaux usées

- 4.3. Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.6. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du réseau (convention de rejet).
- 4.7. A défaut de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public, à la charge du propriétaire, quand celui-ci sera réalisé.
- 4.8. L'évacuation directe des matières usées non traitées est interdite dans les fossés.

Eaux pluviales

- 4.9. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.10. Si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénients en milieu naturel ou vers le réseau collectif, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires, appropriés et proportionnés, permettant le pré-traitement et l'évacuation des eaux pluviales conformément à la

législation en vigueur et aux avis du gestionnaire du réseau. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

Réseaux électriques et de télécommunication

- 4.11. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.
- 4.12. Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

ARTICLE AUZs 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE AUZs 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des voies avec un minimum de (conformément au schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement et de programmation) :
 - 45 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies départementales,
 - 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.
- 6.2. Pour les aménagements de type aires de circulation, de retournement, de stationnement et de stockage, ceux-ci doivent être implantés en retrait des voies avec un minimum de (conformément au schéma d'aménagement figurant aux orientations d'aménagement et de programmation) :
 - 20 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies départementales,
 - 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

ARTICLE AUZs 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives Ouest et Sud de la zone avec un recul au moins égal à 10 mètres. Pour les aménagements de type aires de circulation, de retournement, de stationnement et de stockage, le recul minimal par rapport à ces limites sera de 5 mètres.
- 7.2. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 10 mètres.

ARTICLE AUZs 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE AUZs 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépassera pas 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE AUZs 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 30 mètres pour la plus grande des deux hauteurs, faitage ou acrotère, et 45 mètres pour les ouvrages et bâtiments dont la hauteur est imposée par destination (silos, réservoirs, superstructures, tour de séchage, tour de travail, ...).

ARTICLE AUZs 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.
- 11.2. Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne pourra pas dépasser le niveau du sol existant avant travaux, mesuré au point le plus favorable, de plus de 0,60 mètre.
- 11.3. La disposition des bâtiments doit être étudiée de telle sorte que seules les parties nobles des installations soient perçues depuis l'espace public. Les vues directes depuis les voies sur les aires de dépôts, de manœuvre et de stationnement doivent être accompagnées par l'implantation de haies et de plantations.

Aspect des façades

- 11.4. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de mâchefer, ...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- 11.5. Pour les enduits, les couleurs vives et criardes, les teintes blanches, claires ou réfléchissantes sont interdites.
- 11.6. Pour les constructions à usage d'activités, des teintes sombres de couleur bleu-vert, bleu-saphir, bleu-gris, bleu azur, gris anthracite, gris noir, brun vert, brun rouge, ou rouge vin sont seules autorisées.
- 11.7. Pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes associées, les enduits seront de type teinté dans la masse et de finition gratté ou lissé. Pour les enduits, les tons de couleurs blanc cassé, sable, pierre, beige, grège, gris, rosé, ocre (à l'exclusion des ocres rouge foncés) sont seuls autorisés. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux) et les couleurs lazurées sont également autorisées. La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement. L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage
Des teintes vives ou ocre rouge foncé sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

Les toitures

- 11.8. Pour les toitures, sont interdits :
 - l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
 - l'emploi de tôles métalliques brutes non laquées.

Pour les constructions à usage d'activités :

- 11.9. Les toitures pourront être à deux ou plusieurs pans, monopente – dans ces deux cas la pente sera supérieure ou égale à 15° - ou en toiture terrasses - ou cintrées.
- 11.10. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants et non réfléchissants, exceptés pour les panneaux solaires.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes associées

- 11.11. Les toitures des constructions seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35° et avec un débord de toiture minimal de 20 cm, excepté en limites séparatives. Les toitures à la Mansarde ou cintrées sont également autorisées. Pour les annexes d'une emprise inférieur ou égale à 20 m², la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 10 cm.
- 11.12. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en zinc prépatiné. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés, ainsi que les tôles métalliques nervurées si elles sont laquées.
- 11.13. Sont interdits :
 - l'emploi de matériaux métalliques de forme ondulée ou plastiques ;
 - l'emploi de tout matériau brillant, à l'exception des capteurs solaires qui devront restés non brillants et devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.
- 11.14. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonates, en zinc ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.

- 11.15. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.16. Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou couvertes par des matériaux rentrant dans le cadre de haute performance énergétique et allant dans le sens du développement durable ; et que la construction comporte au moins un décroché de toiture et au moins un décroché de façade. Les toitures terrasses sur les annexes sont autorisées si elles sont végétalisées et si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m².
- 11.17. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.
- 11.18. Les lucarnes suivantes sont interdites :
- de type retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis ;
 - de type rentrante ou à jouées rentrantes.

Les clôtures et portails

- 11.19. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.20. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaings, briques creuses, ...) ainsi que les plaques préfabriquées en béton sur la voie publique.
- 11.21. Les types de clôture admis sur voies et emprises publiques sont :
- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois surmontant des murets bas,
 - Les grillages doublées ou non d'une haie,
 - Les barreaudages métalliques ou en bois, doublés ou non d'une haie ;
 - Les haies vives ou taillées constituées d'essences locales (voir annexes).
- 11.22. Pour les clôtures sur limites séparatives, ne sont autorisés que :
- Les grillages et les barreaudages métalliques ou en bois surmontant des murets bas,
 - Les grillages doublées d'une haie,
 - Les barreaudages métalliques ou en bois, doublés ou non d'une haie,
 - Les haies vives ou taillées constituées d'essences locales (voir annexes).

ARTICLE AUZs 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
Notamment, les aires de stationnement de manœuvre des véhicules doivent être conçues pour éviter toute perturbation sur les voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - jusqu'à 600 m² de surface de vente, le nombre de place exigible est de 2 places de stationnement pour 25 m² de surface de vente ;
 - Au delà de 600 m² de surface de vente, il sera exigé un minimum de 4 places pour 40 m² de surface de vente.
 - restaurants : 2 places de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 4 places de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher.
 - pour les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales : 4 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher destinée à la production.
 - pour les constructions à usage de stockage : 4 places de stationnement par tranche de 400 m² de surface de stockage.
- 12.3. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE AUZs 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage ou de retournement à l'air libre, doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente à raison d'un minimum de 30% du terrain. Ils devront être plantés et engazonnés.
- 13.2. Les limites de la zone seront aménagées par des talus. Ces talus seront plantés d'arbres sur les limites Nord et Est qui donnent sur les voies (RD39 et voie communale n°4) et seront plantés d'arbres ou d'arbustes sur les autres limites (Ouest et Sud). Les talus seront en recul de la limite séparative, à savoir le pied de talus devra être en recul d'au moins 3 mètres des limites séparatives.
- 13.3. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes). Les thuyas et cyprès sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUZs 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE AUZs 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et conseillés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE AUZs 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- 16.1. Pour les réseaux de télécommunication électroniques, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de un. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

REGLEMENT

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, pas ou peu desservie par des équipements, constituée de secteurs qui, pour la plupart, doivent être protégés de toute forme d'urbanisation nouvelle en raison :

- de la qualité des paysages et des milieux naturels qui les composent, notamment les vastes espaces boisés ;
- de la qualité des sites et de leur intérêt historique, écologique ou esthétique.

La zone N comprend également des secteurs de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article N2.
- 1.2. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en N2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserve que ces occupations ou utilisations du sol ne soient pas de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (en particulier pour les secteurs inventoriés en zone humide).

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, à la mise en œuvre de traitements paysagers et à l'exploitation de carrières.
- 2.2. Les ouvrages techniques, aménagements et travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.3. Les constructions et installations lorsqu'elles sont d'intérêt collectif ou liées à la voirie et aux réseaux divers (eau potable, assainissement, électricité, téléphone, etc....) et sous réserve qu'elles soient compatibles 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.
- 2.4. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, seuls sont autorisés :
 - toute construction nouvelle à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ;
 - les constructions d'annexes ;
 - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

- 3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- 3.6. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.7. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie, excepté pour les activités commerciales.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.3. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.5. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 4.6. En particulier, il y a lieu de prévoir :
 - dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer ;
 - des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet ;
 - la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier ;
 - la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

Autres réseaux

- 4.7. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec une marge de recul de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à 6,50 mètres au faitage ou à l'acrotère.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.3. Sur les terrains en pente de 5% et plus, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel.

Aspect des façades

- 11.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure en harmonie avec les bâtiments existants.
- 11.5. Sont interdits :
- toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels faux pans de bois et faux marbres.
 - L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale.
 - les couleurs vives et criardes.
- 11.6. Les enduits seront de type teinté dans la masse et de finition gratté ou lissé. Pour les enduits, les tons de couleurs blanc cassé, sable, pierre, beige, grège, gris, rosé, ocre (à l'exclusion des ocres rouge foncés) sont seuls autorisés. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux) et les couleurs lazurées sont également autorisées. La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement. L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage.

- 11.7. Des teintes vives ou ocre rouge foncé sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.8. Les façades brique des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite.

Les toitures

- 11.9. Les toitures des constructions seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35° et avec un débord de toiture minimal de 20 cm, excepté en limites séparatives. Les toitures à la Mansarde sont également autorisées. Pour les annexes d'une emprise inférieure ou égale à 20 m², la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 10 cm. Les toitures cintrées sont autorisées pour les équipements collectifs et services publics.
- 11.10. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates de teinte ardoise, en ardoises, en zinc prépatiné. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés, ainsi que les tôles métalliques nervurées si elles sont laquées.
- 11.11. Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.
- 11.12. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux métalliques de forme ondulée ou plastiques ;
 - l'emploi de tout matériau brillant, à l'exception des capteurs solaires qui devront restés non brillants et devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.
- 11.13. Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- 11.14. Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou couvertes par des matériaux rentrant dans le cadre de haute performance énergétique et allant dans le sens du développement durable ; et que la construction comporte au moins un décroché de toiture et au moins un décroché de façade. Les toitures terrasses sur les annexes sont autorisées si elles sont végétalisées et si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m².
- 11.15. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.
- 11.16. Les lucarnes suivantes sont interdites :
- de type retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis ;
 - de type rentrante ou à jouées rentrantes.

Les clôtures

- 11.17. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 1,80 mètres.
- 11.18. L'emploi de plaques de béton et de parpaings non enduits est interdit.
- 11.19. Les murs anciens en pierres, briques, bauge, etc..., devront être préservés, entretenus, restaurés et pourront être prolongés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire.
- 11.20. Les seuls types de clôture admis sont :
- murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, autres que les panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
 - grillages, doublés ou non de haies vives d'essences locales ;
 - les plaques de béton en soubassement d'une hauteur de 60 cm maximum ;
 - lices, doublés ou non de haies vives d'essences locales.
 - les haies vives doublées ou non de grillages. Elles seront constituées d'essences locales (voir annexes),
 - les barbelés sur poteaux bois.

Divers

Citernes

- 11.26. Les citernes aériennes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique.

Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
 - stationnement des deux roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de reculement entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence locale.
- 13.3. Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 10 places.
- 13.4. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes). Les thuyas et cyprès sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et conseillés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- 16.1. Pour les réseaux de télécommunication électroniques, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de secteurs du territoire communal, équipés ou non, affectées aux activités agricoles. La valeur agronomique, biologique et économique des terres impose de protéger ces secteurs en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec le fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre et la pérennité des exploitations agricoles.

Cette zone comprend également :

- des secteurs bâtis Ah, desservis par des équipements. Il s'agit des secteurs : Le Canot, l'Ecluse, l'Ormerie, Le Prêche, Le Calvaire, La Barre, Gaillot, Les Sept Cheminées, Le Beuzebosc, La Carrhée, Le Moulin, La Charretée de Vesce, Le Beau-Soleil, Les Chataigniers, La Corne et Les Partages ;
- des secteurs Ahm correspondant aux secteurs bâtis situés en clos-masures ;
- des secteurs Asc où le stationnement des caravanes est autorisé ;
- un secteur Acc où le camping caravanning est autorisé ;
- des secteurs Am correspondant aux corps de ferme situés dans un clos-masure ;
- des bâtiments repérés dont le changement de destination est possible dès lors qu'il ne compromet pas l'activité de l'exploitation agricole et la qualité paysagère du site ;
- des secteurs de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières ;
- des secteurs de ruissellement des eaux pluviales où toute construction nouvelle est interdite ;
- des secteurs de risque potentiel d'inondation.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article A2.
- 1.2. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en A2.
- 1.3. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales**, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en A2.
- 1.4. **Dans les secteurs de risque inondation**, sont interdites toutes les constructions ou installations
- 1.5. Pour les mares classées aux L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme, leur remblai est interdit.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les ouvrages techniques, aménagements et travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.3. Les constructions et installations lorsqu'elles sont d'intérêt collectif ou liées à la voirie et aux réseaux divers et sous réserve qu'elles soient compatibles 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.
- 2.4. Les constructions, utilisations du sol et installations strictement liées et nécessaires à l'activité agricole ou forestière, définie par le L.311-1 du code rural (voir annexes), sous réserve du respect des dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et du règlement sanitaire départemental.

- 2.5. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes qui s'avèrent nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole (logement des exploitants agricoles, ...) implantées à proximité des bâtiments agricoles.
- 2.6. Les garages collectifs de caravanes lorsque ceux-ci sont rattachés à l'exploitation agricole existante et à la condition que ce soit dans des bâtiments existants.
- 2.7. **Pour toutes constructions et annexes existantes** : les adaptations, réhabilitations, réfections, rénovations sont autorisées, ainsi la reconstruction à l'identique en cas de sinistre. Dans ce dernier cas, les articles 5 à 12 et 14 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.
- 2.8. **En secteurs Ah, pour les habitations existantes et leurs annexes**, sont autorisées : les extensions sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, la construction d'annexes ainsi que les adaptations, réhabilitations, réfections, rénovations, reconstruction à l'identique en cas de sinistre. Dans ce dernier cas, les articles 5 à 12 et 14 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.
- 2.9. **Dans le secteur Acc** ; peuvent être autorisés :
 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes qu'ils soient permanents ou saisonniers.
 - Les nouvelles constructions liées à l'activité de camping.
 - Les garages collectifs de caravanes.
- 2.10. **Dans le secteur Asc** : peut être autorisé le stationnement isolé des caravanes de plus de trois mois.
- 2.11. **Pour les bâtiments existants repérés au plan graphique « plan de zonage » par une croix bleu**, les changements de destination et les travaux d'aménagement y afférant sont autorisés sous réserve que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il soit à vocation d'habitat ou d'accueil touristique en milieu rural (gîte rural, chambre d'hôtes, fermes de séjour, fermes-auberges).
- 2.12. **Pour les bâtiments existants repérés au plan graphique « plan de zonage » par une croix rouge**, les changements de destination et les travaux d'aménagement y afférant sont autorisés sous réserve que le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les vocations autorisées sont d'accueil touristique en milieu rural (gîte rural, chambre d'hôtes, fermes de séjour, fermes-auberges), ou commerciale si cette activité est liée et complémentaire à l'activité agricole (vente à la ferme par exemple) ou encore de stationnement de véhicules.
- 2.13. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, seuls sont autorisés :
 - toute construction nouvelle à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ;
 - les constructions d'annexes ;
 - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine
- 2.14. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales**, seuls sont autorisés :
 - les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations ;
 - les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations ;
 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructures à condition que les travaux concernent des voiries existantes ;
 - les aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées sur les voiries existantes.
 - les travaux nécessaires à la mise hors d'eau des biens et des personnes à condition de ne pas aggraver la servitude aval.
 - les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.
- pour les constructions existantes situées **en secteurs Ah et Ahm** :
 - les adaptations, réfections, rénovations, les réhabilitations ;
 - les extensions mesurées de 25 m² d'emprise au sol des constructions à usage d'habitations existantes, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou du confort de leurs occupants, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
 - les reconstructions après un sinistre autre qu'hydraulique sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 20 cm au-dessus du terrain naturel ;
 - les constructions de garages, annexes et dépendances sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 20 cm au-dessus du terrain naturel et que la surface de plancher ne dépasse pas 20 m².

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- 3.4. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.5. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.6. Les sorties de garage sur la voie publique doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.
- 3.7. Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.
- 3.8. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- 3.9. Les voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères. En particulier, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.10. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie, excepté pour les activités commerciales

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
Les groupes de constructions devront être desservis par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement collectif existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.3. En l'absence de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).

- 4.5. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 4.6. Pour les opérations d'ensemble portant sur plus de 2000 m², la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Dans tous les cas, à défaut d'étude particulière :
 - Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennal
 - Le débit de fuite de chaque opération devra être limité pour atteindre un objectif de 2l/s/ha

Réseaux électriques et de télécommunication

- 4.7. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.
- 4.8. Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le terrain d'assiette devra être suffisamment dimensionné pour permettre le bon fonctionnement du dispositif d'assainissement autonome.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec marge de recul de 10 mètres minimum des voies.
- 6.2. En secteurs Ah et Acc, les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des voies avec un minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.
- 6.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définie ci-avant, les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie.
- 6.4. Ces distances peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres. Cette distance est réduite à 2 mètres au sein des secteurs Ah et Acc.
- 7.2. Pour les terrains dont une ou plusieurs limites sont constituées par des alignements boisés protégés au titre des EBC ou des éléments de paysage à protéger, les constructions nouvelles à usage d'habitations devront observer un recul de 15 m par rapport à ces arbres. Cette disposition ne concerne pas les annexes accolées ou non ; elles seront dans ce cas régies par l'article 7.1..
- 7.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les adaptations, réfections, extensions, changements de destination, reconstructions après sinistre sont autorisés à la condition qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.
- 7.4. Les distances de retrait peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à vocation d'habitation ne doit pas dépasser 20 % de la superficie du terrain **en secteur Ah** et 15% de la superficie du terrain **en secteur Ahm**.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.
- 10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 10 mètres au faîtage en cas de toiture multipentes ou à 6,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- 10.3. La hauteur des autres constructions est limitée à 15 mètres au faîtage. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les ouvrages et bâtiments autorisés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles dont la hauteur est imposée par destination (silos, réservoirs, superstructures, ...) sans pour autant dépasser 20 mètres, et les pylônes de télécommunications.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site.
- 11.2. Pour les constructions à usage d'habitation, la cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Pour les bâtiments agricoles, obligations de planter des écrans végétaux pour masquer les rez-de-chaussée lorsque leur cote dépasse 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.3. Les annexes des habitations (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal. Leur hauteur devra être inférieure à celle de la construction principale.

Aspect des façades

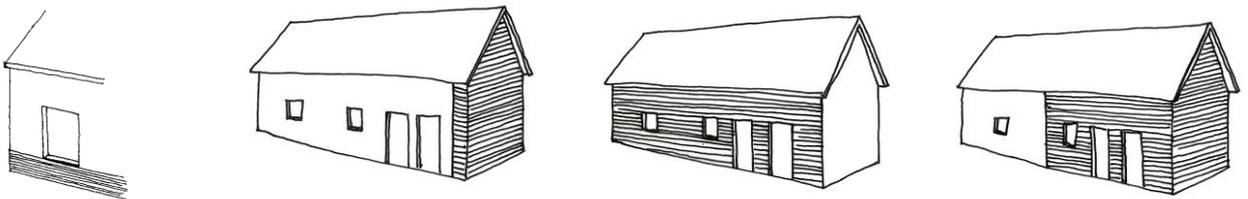
- 11.4. Sont interdits :
- toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux pans de bois et faux marbres.
 - L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale.
 - les couleurs vives et criardes.
- 11.5. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings, ...) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.
 - Les enduits seront de type teinté dans la masse et de finition gratté ou lissé. Pour les enduits, les tons de couleurs blanc cassé, sable, pierre, beige, grège, gris, rosé, ocre (à l'exclusion des ocres rouge foncés) sont seuls autorisés. Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux) et les couleurs lazurées sont également autorisées. La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement. L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage.
 - Des teintes vives ou ocre rouge foncé sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

- Les façades brique des constructions existantes devront être conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite.
- 11.6. Lors des changements de destination des bâtiments agricoles recensés au plan de zonage, les évolutions (réfections, rénovations, adaptations, extensions) seront conduites en conservant l'architecture existante de ces constructions anciennes, en harmonie de couleur et matériaux avec cette architecture, avec des matériaux identiques ou similaires d'aspect et de teinte.
- 11.7. Pour les constructions classées comme éléments remarquables du patrimoine bâti (articles L.151-19 et L.151-23 du C.U.) :
- Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.
 - Les façades en brique, silex ou colombage des constructions existantes devront être conservées. -
 - La réalisation d'enduit et de peinture sur ces façades est interdite. Les motifs décoratifs en façade devront être maintenus ou restaurés dans leur état initial.
 - La restauration et la réhabilitation de ces constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les annexes et extensions sont autorisées si elles sont en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante.
- 11.9. Pour les bâtiments à usage agricole :
- Les matériaux métalliques (tôles et bardages métalliques) non laqués sont interdits ;
 - Les tons de couleur autorisés sont : vert, marron, gris, noir et ton bois.
- 11.10. Dans les secteurs Am, les nouvelles constructions principales à usage d'habitation devront être 1,5 fois plus longues que larges.
- 11.11. Dans les secteurs Am, les façades des constructions principales nouvelles à vocation d'habitation seront mixtes par la combinaison de 2 des matériaux suivants : enduit, brique, pans de bois, clins bois. Un troisième matériau cité ci-dessus peut être introduit ponctuellement.

Dans le cas d'utilisation de la brique, l'une des configurations suivantes devra être adoptée :

- soit en soubassement sur l'ensemble de la construction
- soit sur les deux pignons,
- soit toute façade,
- soit sur un pignon avec un retour en façade,

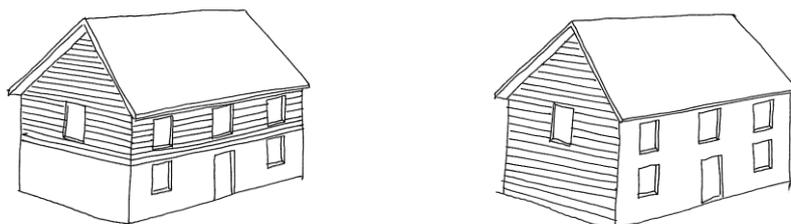
L'utilisation de brique flammée et léopard est interdite.



Dans le cas d'utilisation de bois, l'une des configurations suivantes devra être adoptée :

- soit sur les deux pignons
- soit sur la partie supérieure de la construction

Toutefois, une épaisseur minimale de 18mm devra être respectée pour le parement bois.



Les façades en brique, silex ou colombage des constructions existantes devront être impérativement conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur ces façades est interdite.

Toitures

- 11.12. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :

- Les toitures des constructions seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35° et avec un débord de toiture minimal de 20 cm, excepté en limites séparatives. Les toitures à la Mansarde sont également autorisées. Pour les annexes d'une emprise inférieur ou égale à 20 m², la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 10 cm.
- Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en zinc prépatiné, en chaume, en roseaux. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés, ainsi que les tôles métalliques nervurées si elles sont laquées.
- Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.
- Sont interdits :
 - l'emploi de matériaux métalliques de forme ondulée ou plastiques ;
 - l'emploi de tout matériau brillant, à l'exception des capteurs solaires qui devront restés non brillants et devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public
- Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonates, en zinc ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- Les toitures monopentes sont autorisées pour les extensions en appentis, pour les vérandas et pour les annexes s'appuyant sur un mur ou une construction existante. Leur pente ne pourra être inférieure à 15°.
- Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou couvertes par des matériaux rentrant dans le cadre de haute performance énergétique et allant dans le sens du développement durable ; et que la construction comporte au moins un décroché de toiture et au moins un décroché de façade. Les toitures terrasses sur les annexes sont autorisées si elles sont végétalisées et si l'emprise au sol est inférieure ou égale à 30 m².
- Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.
- Les lucarnes suivantes sont interdites : de type retroussée ou demoiselle ou vrai chien assis ; de type rentrante ou à jouées rentrantes.

Dans les secteurs Am et Ahm, les couvertures des constructions seront réalisées en ardoise, en chaume, en roseaux. Les matériaux ayant une épaisseur supérieure à 5mm et les matériaux continus à base de bitume ardoisés sont interdits. Les annexes seront conduites en harmonie de couvertures avec les constructions principales.

Les percements de toiture des constructions existantes ou à créer sont autorisés à condition d'être de type lucarnes à deux pentes / à croupe.

Les châssis de toit sont autorisés à condition :

- d'être à pose encastrée,
- d'être de forme rectangulaire et mis dans le sens vertical de la toiture pour les éléments repérés comme remarquable du patrimoine bâti (articles L.151-19 et L.151-23

11.13 Pour les équipements collectifs et services publics, sont également autorisés :

- l'emploi de bac acier, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°, les toitures cintrées.

11.14. Pour les bâtiments à usage agricole :

- la pente ne doit pas être inférieure à 10° ;
- l'emploi de tôles métalliques brutes non laquées et de tout matériau brillant est interdit, à l'exception des capteurs solaires.

Les clôtures

11.15. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2 mètres.

11.16. Les seuls types de clôture admis sont :

- les murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,60 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
- les grillages, doublées ou non de haies vives ;
- lices, doublées ou non de haies vives ;
- les haies vives qui seront constituées d'essences locales ;
- les barbelés sur poteaux.

11.17. **Dans les secteurs Am et Ahm**, les piliers de portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits.

11.18. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales** : les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau. Les clôtures pleins perpendiculaires à l'axe de l'écoulement sont donc interdites.

Divers

- 11.19. Les citernes aériennes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les dispositifs permettant la récupération d'énergie renouvelable (pompe à chaleur, aérothermie, ...) doivent rester non visibles de la voie publique. Ils seront alors situés en arrière d'une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il sera exigé 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation autorisées.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux.
- 13.2. Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 50% de la superficie de terrain aménagé **en secteurs Ah** et au moins 60% **en secteur Ahm**.
- 13.3. La constitution de bandes paysagères plantées (alignements d'arbres, haies vives, écrans de verdure) est préconisée sur les limites séparatives latérales et en fond d'unité foncière, et de préférence constituées d'essences locales (voir annexes).
- 13.4. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes). Les thuyas et cyprès sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.
- 13.5. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme.
- 13.6. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. En particulier, les mares existantes son à conserver et ne peuvent être remblayées. Les vergers et les alignements d'arbres sont à conserver.
- 13.7. **Dans les secteurs Ahm et Am**, les talus constituant les talus plantés doivent être conservés. Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence locale.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières

SECTION 4 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 15.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et vivement conseillés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

- 16.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

ANNEXES

ANNEXES

Annexe n° 1 : Articles du Règlement National d’Urbanisme qui s’imposent au Plan Local d’Urbanisme	page 99
Annexe n° 2 : Destinations des constructions : définitions	page 100
Annexe n° 3 : Permis de démolir (articles R.421-26 à R.421.29 du Code de l’Urbanisme)	page 101
Annexe n° 4 : Activités agricoles (article L.311-1 du code rural)	page 102
Annexe n° 5 : Distances de réciprocité et possibilités d’assouplissement de la règle	page 102
Annexe n° 6 : Activités artisanales	page 102
Annexe n° 7 : Installations classées pour la protection de l’environnement	page 102
Annexe n° 8 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants	page 103
Annexe n° 9 : Servitude du libre écoulement des eaux : article 641 du Code Civil	page 103
Annexe n° 10 : Espaces boisés	page 104
Annexe n° 11 : Essences locales autorisées pour les haies	page 105
Annexe n° 12 : Réglementation sur les plantations en limite de propriété : articles 671 à 673 du Code Civil	page 109
Annexe n° 13 : Hauteur d’une construction au faîtage : mode de calcul	page 110
Annexe n° 14 : Couleurs autorisées pour les enduits	page 111
Annexe n° 15 : Lucarnes autorisées sur les toitures	page 112
Annexe n° 16 : Surface de plancher d’une construction à compter du 1 ^{er} mars 2012	page 113

Annexe n° 1 : Articles du Règlement National d'Urbanisme qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme

Articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui s'imposent au PLU.

Article R111-2

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)
(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-15

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)
(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)
(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 Journal Officiel du 27 août 1986)
(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)
(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)
(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)*

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.

Annexe n° 2 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : DEFINITIONS

9 types de destination figurent dans les formulaires d'autorisation d'urbanisme.

1. Habitation

Les constructions à destination d'habitation regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

Annexes des habitations

Sont considérées comme annexes des habitations les constructions de garages, abris de jardin, charreterie, remises et assimilées, dépendances, piscines et leurs locaux techniques,

2. Hébergement hôtelier

Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente, une fonction spécifique qu'il est possible de distinguer du bâtiment d'habitation, quelle que soit la forme de l'hébergement. Cette disposition peut être identifiée lors du permis de construire. La transformation ultérieure du bâtiment hôtelier, si elle s'accompagne de travaux, est soumise à permis de construire puisqu'elle en change la destination.

3. Equipements collectifs

Constituent des équipements collectifs les constructions et installations d'infrastructure ou de superstructure liées à l'exploitation des services publics.

Entrent également dans cette catégorie les équipements d'intérêt collectif, même exploités par une personne privée, tels que les institutions médico-sociales et établissements d'enseignement, de recherche ou de formation. Selon les dispositions du règlement (dispositions générales et particulières), ces équipements d'intérêt collectif pourront être exonérés de certaines règles notamment de hauteur d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols.

4. Commerce et artisanat

Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

L'artisanat correspond à l'ensemble des activités de production, de réparation, de transformation ou de prestation de services qui sont exercées par un entrepreneur pour son propre compte.

Ces activités sont répertoriées en quatre grandes catégories : Alimentation ; Services ; Production ; Bâtiment.

De plus, l'entreprise « artisanale » ne doit pas employer plus de dix salariés lors de l'immatriculation (dans certaines conditions, ce nombre peut être porté au-delà de dix salariés, sans limitation de durée). (source : chambre des métiers de l'Eure – 2005)

5. Bureaux et services

Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises.

Ce groupe recouvre partiellement d'autres catégories (activités industrielles, artisanales et commerciales par exemple).

6. Constructions à destination industrielle

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

Elles recourent très souvent la notion d'installations classées pour la protection de l'environnement.

7. Entrepôts

Les constructions à destination d'entrepôts correspondent aux bâtiments dans lesquels les stocks sont conservés.

8. Stationnement

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou en souterrain.

9. Constructions agricoles

Sont considérées les constructions et installations liées à l'exercice des activités agricoles, lesquelles sont définies à l'article L 311.1 du Code Rural.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Annexe n° 3 : Permis de démolir

Section IV : Dispositions applicables aux démolitions

Article R*421-26

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (1) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (1) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.

Article R*421-27

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (1) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (1) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Article R*421-28

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (1) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (1) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Article R*421-29

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (1) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (1) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

Annexe n° 4 : Activités agricoles

Article L311-1 du Code Rural

(Loi n° 97-1051 du 18 novembre 1997 art. 40 Journal Officiel du 19 novembre 1997)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 38 I Journal Officiel du 24 février 2005)

(Ordonnance n° 2005-1127 du 8 septembre 2005 art. 7 I Journal Officiel du 9 septembre 2005)

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

Annexe n° 5 : Distances de réciprocité et possibilités d'assouplissement de la règle

Article L111-3 du Code Rural

(Loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 art. 105 Journal Officiel du 10 juillet 1999)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 204 Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 79 Journal Officiel du 24 février 2005 en vigueur le 1er janvier 2006)

(Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 art. 19 Journal Officiel du 6 janvier 2006)

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Annexe n°6 : Activités artisanales

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Une entreprise est artisanale si elle remplit deux conditions :

1. Exercer, pour son propre compte, une activité de production, de réparation, de transformation ou prestation de services. Ces activités sont répertoriées en quatre grandes catégories :
alimentation – services – production – bâtiment.
2. Ne pas employer plus de dix salariés lors de l'immatriculation (dans certaines conditions, ce nombre peut être porté au-delà de dix salariés, sans limitation de durée).

Annexe n° 7 : Installations classées pour la protection de l'environnement

Consulter l'Ordonnance n°2011-91 du 20 janvier 2011 - art. 6

Sont soumis aux dispositions des articles L.511.1 et suivants du code de l'Environnement, notamment à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces installations sont répertoriées dans la nomenclature des installations classées résultant du décret n°53-578 du 20 mai 1953 modifié à de nombreuses reprises dont la dernière par décret n°2010-369 du 13 avril 2010 (cette nomenclature peut-être consultée en Préfecture).

L'autorisation prévue pour les plus nuisants est accordée par le Préfet après enquête publique et avis des Conseils Municipaux et du Conseil Départemental d'Hygiène.

L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

Annexe n° 8 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants

Article 682 : (Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Article 683 : (Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

Article 684 : (Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

Article 685 : (Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.

L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

Article 685-1 : (inséré par Loi n° 71-494 du 25 juin 1971 Journal Officiel du 27 juin 1971)

En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice

Annexe n° 9 : Servitude du libre écoulement des eaux

Article 641 du Code Civil : (Loi du 8 avril 1898) – Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds.

Si l'usage de ces eaux ou de la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds. Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus dans les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs, sont portées, en premier ressort, devant le juge de paix du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Annexe n° 10 : Espaces boisés

I - Espaces boisés classés

Ils sont repérés sur le plan de zonage par une trame quadrillée semée de ronds.

Les articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme fixent les droits et obligations des propriétaires d'espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme.

Ils précisent notamment :

- 1) L'interdiction de changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont donc interdits.
- 2) Les conditions dans lesquelles toute coupe ou tout abattage d'arbres est subordonné à une autorisation expresse, pouvant imposer des prescriptions spéciales concernant notamment les techniques de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations.
- 3) La situation des propriétaires forestiers qui ont fait agréer un plan simple de gestion et qui peuvent effectuer sans formalité les coupes et abattages d'arbres prévus audit plan.
- 4) Les possibilités de compensation entre terrains boisés et terrains à bâtir, et les conditions dans lesquelles peut être accordée une autorisation de construire sur une partie de terrain classé.
- 5) Les sanctions encourues par les propriétaires qui ne respecteraient pas la réglementation notamment la possibilité pour le Commissaire de la République d'ordonner dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des boisements ou des travaux illicites ont été exécutés le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le Commissaire de la République, il est pourvu par l'Administration aux frais du propriétaire (cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés).

II - Espaces boisés non classés

Tout défrichement est soumis à autorisation préalable excepté pour :

- Les jeunes bois pendant les vingt premières années (sauf s'ils sont implantés en remplacement de bois défrichés ou conservés à titre de réserves boisées).
- Les parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares.
- Les bois de moins de 4 hectares (sauf s'ils font partie d'un ensemble boisé de plus de 4 hectares).

Article L. 130-1 : (Ordonnance n°2005-554 du 26 mai 2005)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Annexe n° 11 : Essences locales autorisées pour les haies

Les haies peuvent être composées d'une ou plusieurs espèces suivantes :

Caduques :

Amélanchier ☼*
 Aubépine ☼
 Bourdaine
 Charme commun ™
 Cerisier Sainte-Lucie ☼
 Cognassier commun ☼ et du Japon ☼
 Cornouiller : mâle ☼*, sanguin ☼*, ornemental *
 Cytise ☼
 Erable champêtre *
 Forsythia ☼
 Frêne
 Fusain d'Europe ☼
 Groseillier à fleurs ☼
 Hêtre : vert ™, rouge
 Lilas commun ☼
 Néflier ☼
 Nerprun ☼
 Noisetier : commun, coudrier
 Orme commun
 Prunellier, ou épine noire ☼
 Prunier, mirobolant ☼
 Seringat ☼
 Sureau noir ☼
 Viorne : lantane ☼, obier ☼*

Persistants :

Buis
 Berberis : verts, Juliana, stenophylla, Darwinii ☼
 Cotoneaster franchetti
 Eleagnus ebbingei
 Hedera helix
 Houx
 If
 Laurier du Portugal
 Laurier *
 Lauriertin ☼
 Mahonia
 Photinia red robin ☼
 Pyracantha
 Troène commun ☼
 Viburnum Odoratissimum ☼

Les haies brise-vent peuvent être composées d'une ou plusieurs espèces suivantes :

Caduques :

Alisier blanc
 Aulne glutineux
 Charme commun ™
 Châtaigner *
 Chêne : pédonculé ™, Sessile ™
 Erable champêtre *
 Frêne
 Hêtre : vert ™, rouge ™
 Merisier ☼
 Saule : argenté, marsault
 Sorbier des oiseleurs ☼

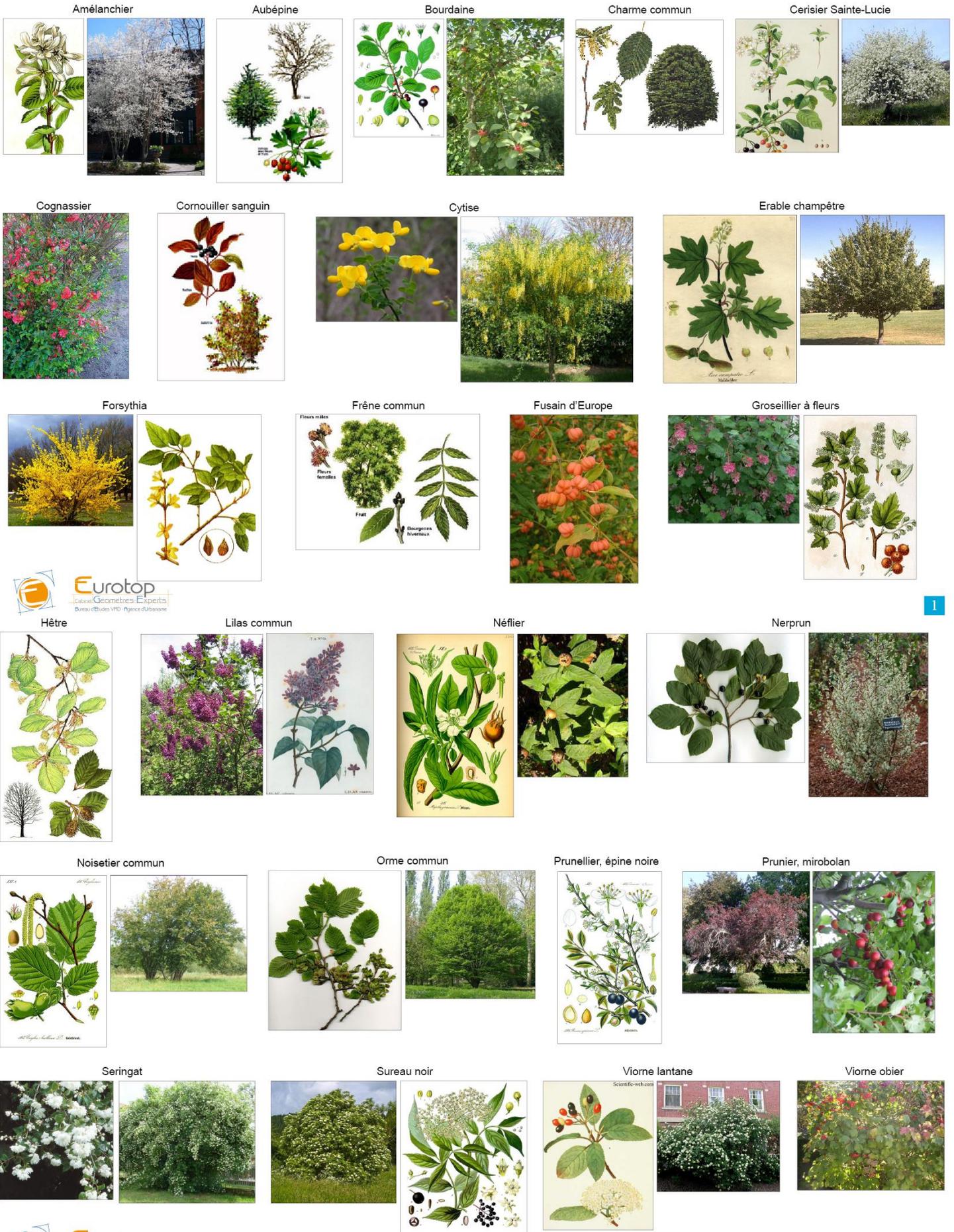
Intérêts :

- ☼ Floraison
 - * Intérêt automnal
 - ™ Feuillage marcescent *
- * marcescent : se dit du feuillage roux restant l'hiver sur les arbres

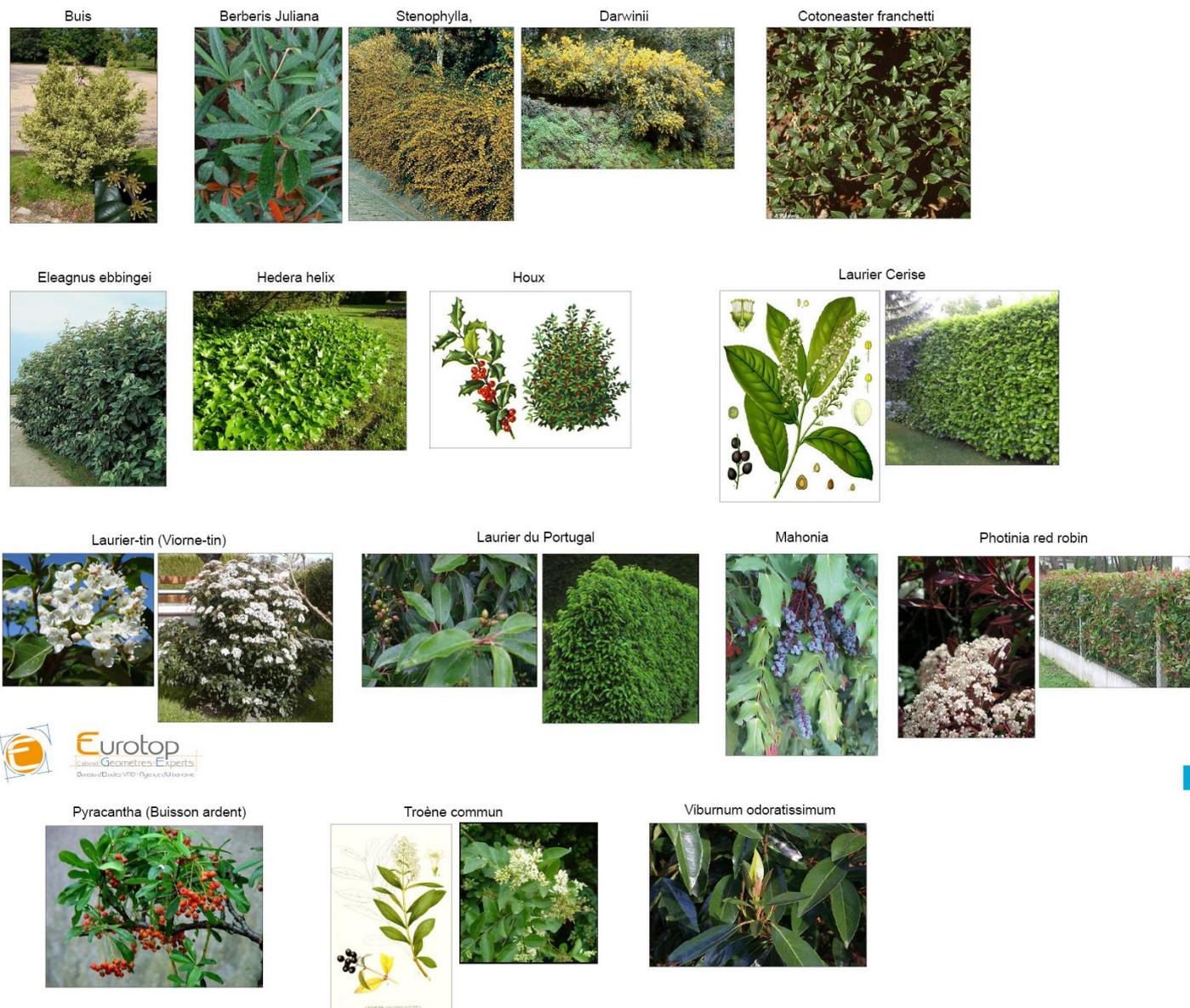
Les espèces interdites sont :

Thuyas, cyprès.
 Plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.

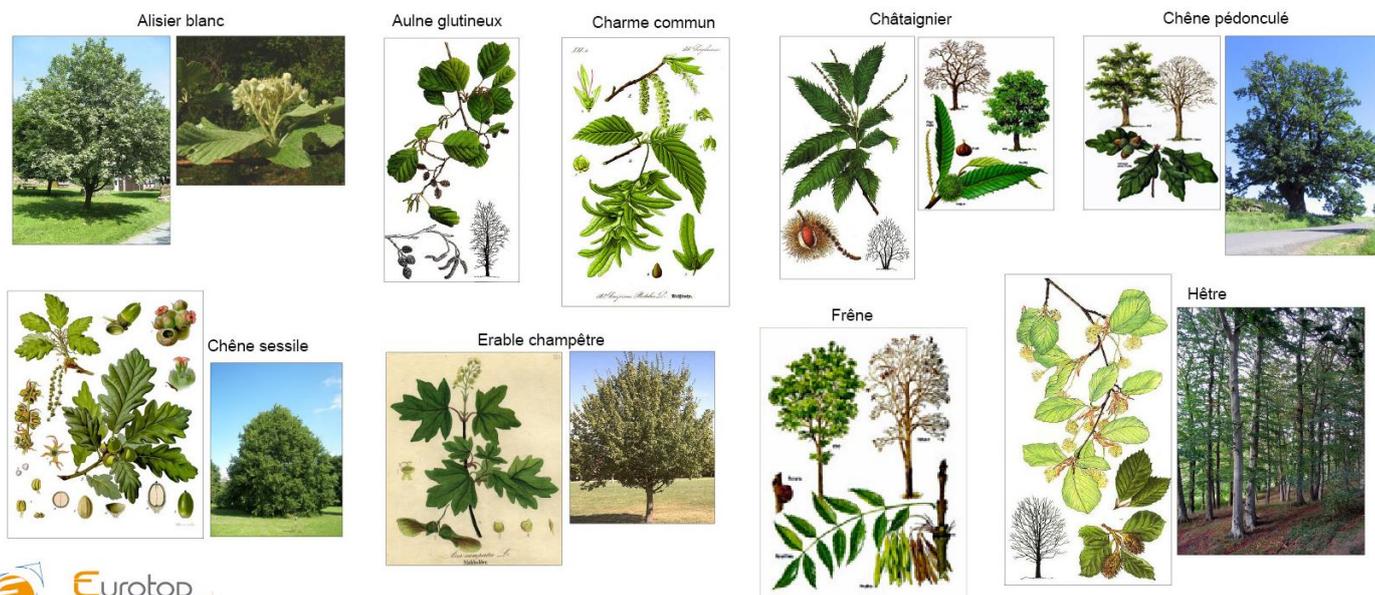
Essences locales recommandées pour les haies - caduques :



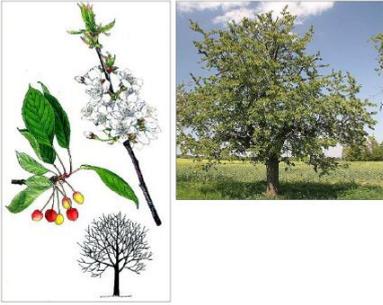
Les espèces pour les haies - persistants :



Essences locales recommandées pour les haies brise-vent :



Merisier



Saule argenté



Saule marsault



Sorbier des oiseleurs



Annexe n° 12 : Réglementation sur les plantations en limite de propriété

A72.2.3.3 Les plantations (au voisinage des limites de propriété)

§ 1 Distances et hauteurs

Article 671

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers : »

A défaut de règlements * ou d'usages locaux

* Le « pos » par exemple

— Espaliers; faculté d'appui.

Le mur n'appartient qu'à (B)

(A) n'a pas le droit de planter en espalier.

(B) a le droit de planter en espalier, ses plantations ne pourront dépasser la hauteur « h » du mur.

— Espaliers; hauteur.

Le mur est mitoyen

(A) et (B) ont le droit de planter en espaliers. Si l'espalier de (B) dépasse la hauteur « h » du mur (A) pourra exiger de (B) qu'il soit réduit jusqu'à « h ».

§ 2 Arbres irréguliers

— Distances hauteurs.

Article 672

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent (1), à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent, ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

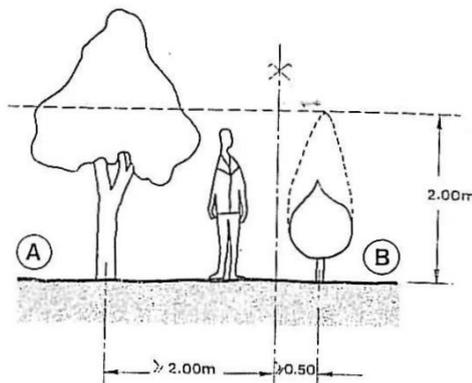
(B) peut exiger que (A) :

- ou • arrache l'arbre irrégulier,
- ou • le réduise à la hauteur légale.

Si l'arbre meurt, ou s'il est coupé ou arraché,

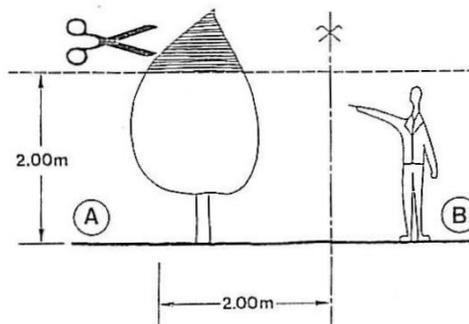
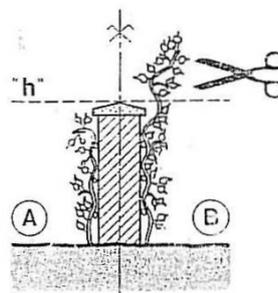
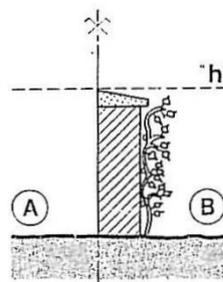
- (A) ne pourra le remplacer qu'en le plantant :
 - à 2,00 m (ou 0,50 m/arbustes) de la limite.
- Sauf règlements et usages locaux.

(1) Voir définition plus loin A72.2.4.3 § 3).



A DÉFAUT DE RÉGLEMENTS* OU D'USAGES LOCAUX

* LE "POS" PAR EXEMPLE



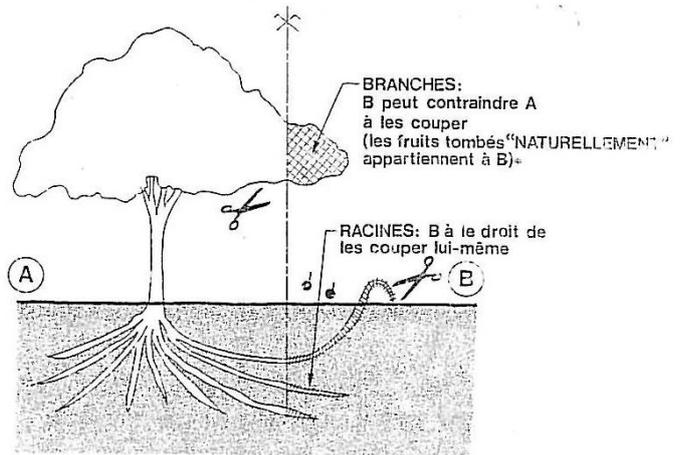
— Branches, racines et fruits.

Article 673

« Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont des racines, ronces et brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

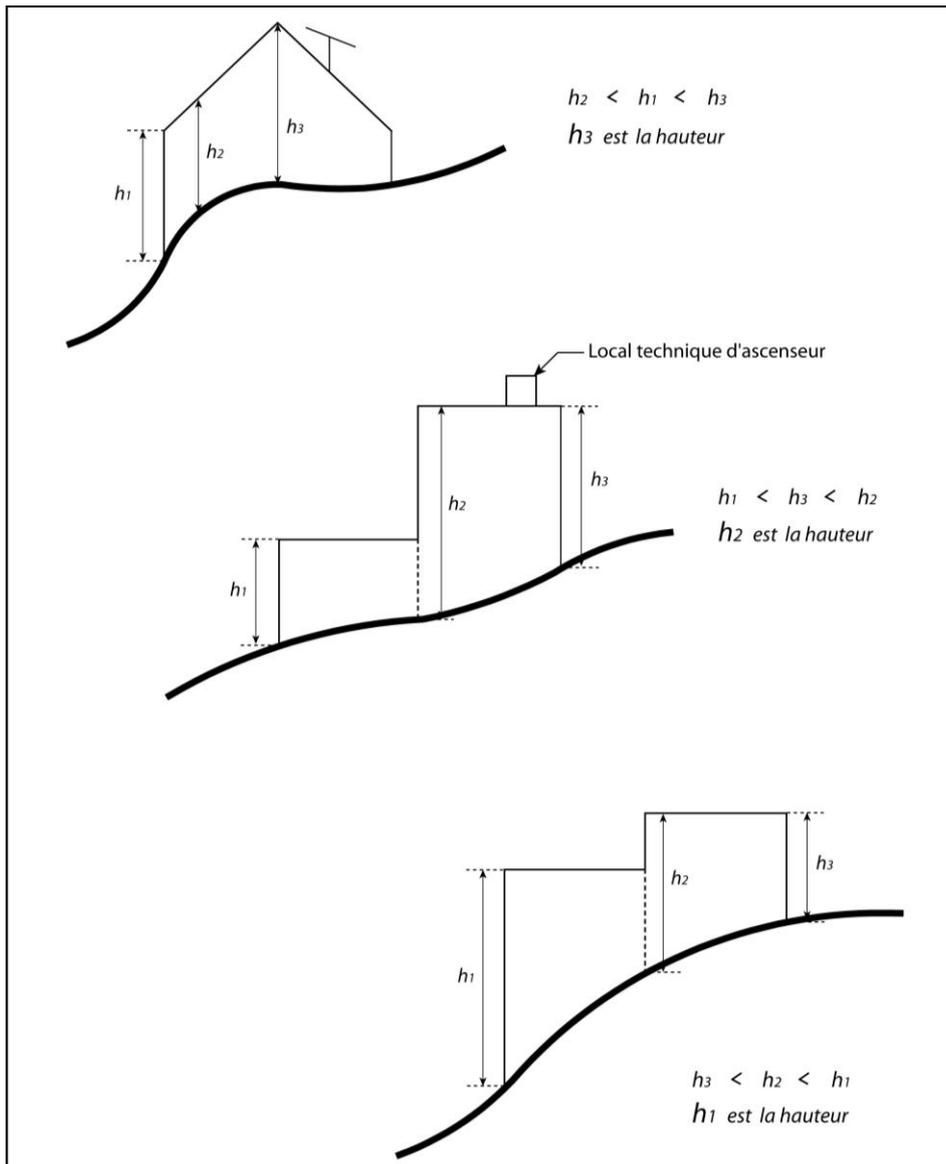
Le droit de couper les racines, ronces, brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux est imprescriptible. »



Annexe n° 13 : Hauteur d'une construction au faîtage : mode de calcul

Lorsqu'elle est calculée au faîtage, la hauteur d'une construction est égale à la plus grande différence de cote possible entre la cote d'un point de cette construction et celle de sa projection verticale sur le sol naturel.

Ne sont pas comptés, dans la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps et acrotères, antennes, paratonnerres.



Annexe n° 14 : Couleurs autorisées pour les enduits de façade



RAPPEL :

Les couleurs vives et criardes sont interdites.

Les enduits seront de type teinté dans la masse et de finition gratté ou lissé.

Pour les enduits, les tons de couleurs blanc cassé, sable, pierre, beige, grège, gris, rosé, ocre (à l'exclusion des ocres rouge foncés) sont seuls autorisés.

Pour les bardages, les couleurs de ton pastel (clair ou doux) et les couleurs lazurées sont également autorisées.

La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement. L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage.

Des teintes vives ou ocre rouge foncé sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

Annexe n° 15 : Lucarnes autorisées sur les toitures

Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes.



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"



lucarne à demi-croupe,
dite normande



lucarne-pignon,
ici à fronton triangulaire



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière



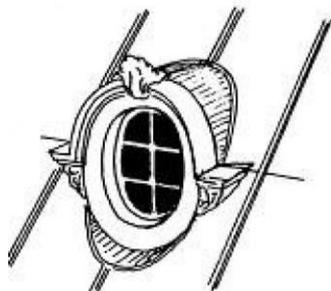
lucarne à guitare
(V. sa charpente à ce mot)



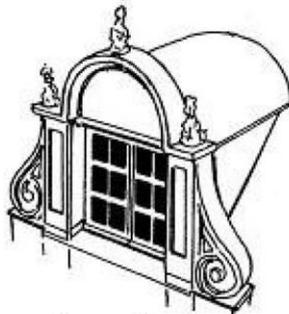
lucarne à jouées galbées
(couverture ardoise ou chaume)



lucarne en trapèze
ou rampante à jouées biaises
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne dite œil-de-boeuf,
à encadrement et habillage
en zinc façonné



lucarne-fronton
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

Annexe n° 16 : Surface de plancher d'une construction à compter du 1^{er} mars 2012

En matière d'urbanisme (article R.112-2), la surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieur à 1,80 mètre. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.

Ne sont donc pas comptées les surfaces correspondant :

- Aux constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage (citernes, silos) et les auvents
- Aux terrasses non closes et non couvertes
- Aux balcons, loggias, toitures-terrasses et surfaces non closes et non couvertes
- Aux éléments de modénature tels qu'acrotères, bandeaux, corniches ou marquises
- Aux marches d'escalier, cabines d'ascenseur et rampes d'accès

La surface de plancher est ainsi constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, déduction faite :

- De l'épaisseur des murs entourant les embrasures de portes et de fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et trémies occasionnés par les cages d'escalier, d'ascenseur ou de monte-charges
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre : combles, sous-sols,)
- Des combles non aménageables
- Des aires de stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Des locaux techniques des bâtiments d'activité ou d'habitat collectif (chaufferie, machinerie d'ascenseur, stockage des déchets, etc. ...)
- Des caves et celliers, annexes à de l'habitat collectif, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitat collectif, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures (circulations intérieures)

-  Surfaces à prendre en compte
-  Surfaces à ne pas prendre en compte

