

**COMMUNE DE CORNY**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**REGLEMENT**

**5**

**PLU - ELABORATION :**

**Prescrit le :** 1<sup>er</sup> mars 2016

**Arrêté le :**

**Enquête Publique :**

**Approuvé le :**

CACHET DE LA MAIRIE

**SOMMAIRE**

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES ..... 2**

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 8**

    Dispositions applicables à la zone UA et son secteur UAb ..... 9

    Dispositions applicables à la zone UB ..... 17

    Dispositions applicables à la zone UF ..... 25

    Dispositions applicables à la zone UR ..... 32

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER ..... 39**

    Dispositions applicables à la zone AUB ..... 40

**TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES ..... 47**

    Dispositions applicables à la zone N et ses secteurs Ne, Nh et Nj..... 48

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ..... 56**

    Dispositions applicables à la zone A et son secteur A0 ..... 57

**ANNEXES ..... 65**

## *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 CORNY 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. : Np).

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

- la zone UA et son secteur UAb repérés au plan par les indices UA et UAb.
- la zone UB repérée au plan par l'indice UB.
- la zone UF repérée au plan par l'indice UF.
- la zone UR repérée au plan par l'indice UR.

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

- la zone AUb repérée au plan par l'indice AUb.

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

- La zone N et ses secteurs Ne, Nj, Np repérés au plan par les indices N, Ne, Nj et Np.

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

- La zone A et son secteur Ao repérés au plan par les indices A et Ao.

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 : 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 5 : 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 paragraphes 4 à 9 du règlement des zones à la condition qu'elles fassent l'objet d'un avis motivé du maire.

## **ARTICLE 6 : 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 7 : 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 de sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-14 ;
- 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 8 : 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 9 : 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

Chaque zone possède un règlement organisé en trois sections et en neuf paragraphes, eux-mêmes composés d'articles, 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, UF, UR, AUB, N, A) dans laquelle appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après qui vous définiront en paragraphes et articles les règles pour chaque zone :

### Section 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

**PARAGRAPHE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS, LES DESTINATIONS INTERDITES**

**PARAGRAPHE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS, LES DESTINATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**PARAGRAPHE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

*ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE*

*ARTICLE 4 : MIXITE SOCIALE*

### Section 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**PARAGRAPHE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

*ARTICLE 5 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

*ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

*ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS DEJA CONSTRUITES OU PROJETEES SUR LA PARCELLE*

*ARTICLE 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*

*ARTICLE 9 : LES HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES DES CONSTRUCTIONS*

**PARAGRAPHE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

*ARTICLE 10 : LES REGLES CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS*

*ARTICLE 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS*

**PARAGRAPHE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

*ARTICLE 12 : LES REGLES CONCERNANT L'AMENAGEMENT DES ABORDS*

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

**PARAGRAPHE 7 : LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### Section 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

**PARAGRAPHE 8 : LES CONDITIONS DE DESSERTE EN VOIRIE**

**PARAGRAPHE 9 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

## *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 dense correspondant au centre ancien. Cette zone est à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux).

Ce centre ancien est caractérisé par des constructions implantées sur un parcellaire plus ou moins dense, en ordre discontinu, parfois en alignement de voie et le plus souvent en limite séparative.

La zone UA comprend un secteur UAb qui correspond aux parties les plus anciennes (17<sup>ème</sup> à 19<sup>ème</sup> siècle) pour lequel des prescriptions particulières sont fixées.

Elle comprend également :

- un secteur de ruissellement des eaux pluviales pour lesquels des prescriptions particulières sont fixées ;
- un secteur de cavité souterraine où sont fixées des prescriptions particulières.

### **Section 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

#### **PARAGRAPHE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS, LES DESTINATIONS 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 ayant pour destination : exploitation agricole et forestière.
- 1.4. Les constructions et installations ayant pour destination : activités industrielles.
- 1.5. Les constructions ayant pour destination des activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux 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 garages collectifs de caravanes, sauf ceux visés à l'article UA2.
- 1.8. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.9. 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.
- 1.10. Les parcs de stationnement aériens à plusieurs niveaux ainsi que les parcs de stationnement souterrains.
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- 1.13. **Dans le secteur de cavité souterraine,** sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en UA2.
- 1.14. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales,** toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en UA2. Les clôtures pleines sont interdites.
- 1.15. Le remblaiement des mares classées au L.151-23 du code de l'urbanisme est interdit.

#### **PARAGRAPHE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS, LES DESTINATIONS 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, aux travaux du cimetière, 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 services et de bureaux si leur superficie ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que leur présence soit justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service à la population) et 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'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 si elles sont liées à une activité artisanale, commerciale, de service et de bureaux existante et autorisée dans la zone, et soumises aux mêmes conditions que ces activités. Dans ce cas, elles ne devront pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2.4. Les garages collectifs de caravanes s'ils sont dans un bâtiment couvert et fermé existant.
- 2.5. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante. Dans ce cas, les articles 3 à 14 pourront ne pas être appliqués.
- 2.6. **Dans le secteur de protection autour de cavité souterraine avérée**, repéré au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée après études et travaux adaptés. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.
- 2.7. **En secteur de ruissellement des eaux pluviales**, seuls sont autorisés :
  - les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations ;
  - pour les constructions existantes, sous réserve de ne pas se rapprocher de l'axe de ruissellement :
    - les adaptations, réfections, rénovations, les extensions, les changements de destination à vocation autre qu'habitation ;
    - reconstructions après sinistre 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.

### **PARAGRAPHE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **ARTICLE UA 3 : MIXITE FONCTIONNELLE**

Sans objet

#### **ARTICLE UA 4 : MIXITE SOCIALE**

Sans objet

## **Section 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **PARAGRAPHE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE UA 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En secteur UAb :

- 5.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies publiques.
- 5.2. Des implantations en retrait peuvent être autorisées, avec un minimum de 5 mètres de l'emprise publique lorsqu'un mur ou un muret est construit en alignement afin de prolonger l'alignement existant sur cette voie. Cette distance de 5 m de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

Dans le reste de la zone UA :

- 5.3. Les constructions nouvelles peuvent être implantées :
  - soit en alignement de voie ;

- soit avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 5 mètres pour les constructions principales, 3 mètres pour les annexes. Cette distance de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

5.4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies 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. Les extensions pourront se mettre à l'alignement de la voie.

#### **ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

6.1. Les constructions nouvelles peuvent être implantées :

- soit en limites séparatives.  
Dans ce cas, la hauteur est limitée à R+C et à 3,50 mètres à l'égout du toit ;
- 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, 2 mètres pour les annexes. Cette distance de retrait peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

#### **ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans prescriptions particulières

#### **ARTICLE UA 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 8.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 50% de la surface totale du terrain.
- 8.2. Pour le secteur UAb, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 60% de la surface totale du terrain.

#### **ARTICLE UA 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1. 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.
- 9.2. La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux habitables, soit R+1 maximum et 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.  
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle précédente, dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs de ces évolutions ne devront pas dépasser la hauteur existante du bâtiment.
- 9.3. La hauteur des constructions à vocation d'équipements collectifs est limitée 10 m de hauteur.

#### **PARAGRAPHE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **ARTICLE UA 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### Insertion environnementale et paysagère

- 10.1. 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.
- 10.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Cette disposition ne concerne toutefois pas les constructions en demi-niveau pour la partie située au-dessus du garage.
- 10.3. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent, dans la mesure du possible, être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

### Aspect des façades

- 10.4. 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.
- 10.5. En secteur UAb, pour les constructions nouvelles, afin de respecter le style local des secteurs (autour de la grange et de la mairie), les baies situées dans les murs de maçonnerie (portes et fenêtres) donnant sur rue devront comporter un encadrement de briques, exceptés pour les façades composées en pans de bois ou en bardages.
- 10.6. Sont interdits :
- toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
  - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
  - les couleurs vives et criardes.
- 10.7. Pour les enduits et bardages, les tons de couleurs sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouges foncés et orange), gris, roses, blanc sont seuls autorisés (voir illustrations en annexes). La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement. Les couleurs ocre sont autorisées pour la brique. Pour les bardages, les couleurs lazurées sont également autorisées ainsi que les tons de couleur bleu, vert et ocre s'ils sont clairs et doux. L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage.
- 10.8. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes, classées au L.151-19 du C.U., seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante, sans exclure les architectures contemporaines de qualité. Leur modénature devra être préservée dans la mesure du possible (l'ouverture de baie vitrée est notamment autorisée). Les lucarnes existantes donnant sur rue ne pourront pas être supprimées.  
Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront, dans la mesure du possible, conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaire.

### Les toitures

- 10.9. 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 30 cm en secteur UAb et de 20 cm dans le reste de la zone, excepté en limites séparatives. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 15 cm. Les toitures à la Mansarde sont également autorisées.
- 10.10. Pour le secteur UAb, les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles terre cuite plates petit moule (minimum 60 au m<sup>2</sup>) de ton brun vieilli, en ardoises, en chaume ou roseaux. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés, ainsi que les tuiles plates.
- 10.11. Pour le reste de la zone UA, les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates, en ardoises, en chaume ou roseaux. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés.
- 10.12. Pour les équipements collectifs, les toitures pourront aussi être cintrées et réalisées en zinc, en tôles mécaniques laquées couleur zinc.
- 10.13. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonates, en matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 10.14. 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°.
- 10.15. Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions en alignement de voie. Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition de ne pas dépasser un niveau (soit R) et avec les autres conditions suivantes :
- pour la construction principale et ses annexes accolées ou intégrées : si la construction comporte à la fois au moins un décroché de toiture et au moins un décroché de façade ;
  - pour les annexes non accolées : si la construction ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 10.16. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
  - l'emploi de tout matériau brillant, à l'exception des capteurs solaires.

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

Les clôtures

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

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

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

10.21. En secteur UAb, les seuls types de clôture admis sont :

- Implantés en limite de voies et emprise publiques :

- Sur la rue Saint Jean :

- 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, d'une hauteur minimum de 0,50 m et maximum : 0,80 mètre, surmontés ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, autres que les panneaux de béton évidés, doublés ou non de haies vives d'essences locales (voir annexes) ;

- Sur les autres voies :

- 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) surmontés ou non d'une grille, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, autres que les panneaux de béton évidés, doublés ou non de haies vives d'essences locales (voir annexes),
- les grillages, doublés ou non de haies vives d'essences locales ;

- Implantés en limites séparatives :

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

10.22. Dans le reste de la zone UA, 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 ;
- grillages, doublés ou non de haies vives d'essences locales ;
- lices, doublés ou non de haies vives d'essences locales ;
- les haies vives, doublées ou non de grillages, implantées en limite de voies et emprises publiques. Si elles sont doublées d'un grillage, celui-ci sera posé à l'intérieur de la propriété.

**ARTICLE UA 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

11.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, ..... ) et les matériaux naturels ou recyclables de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite, ..... ) sont autorisés et vivement conseillés.

**PARAGRAPHE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE UA 12 : AMENAGEMENT DES ABORDS**

12.1. Les citernes 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 13 : AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A PRESERVER OU A CREER**

- 13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de recul entre les bâtiments, doivent être aménagées en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 30 % de la superficie de la propriété.
- 13.2. Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 10 places.
- 13.3. Toute opération créant plus de 10 logements ou 10 lots devra faire l'objet d'un aménagement d'un espace vert d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale aménagée.
- 13.4. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes). Les cyprès, lauriers, bouleaux, érables, pyracantha 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.151-23 du code de l'urbanisme.  
En particulier, les haies et alignements d'arbres seront maintenues, entretenues et remplacées si besoin par des essences identiques ou choisies parmi la liste des essences locales figurant en annexes. Le remblaiement des mares est interdit.

**PARAGRAPHE 7 : LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- 14.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 14.2. 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 vocation hôtelière et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
  - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - enseignement premier degré : 2 places par classe ;
    - enseignement second degré : 3 places par classe ;
    - établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 place pour 2 lits.
- 14.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 14.4. 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.
- 14.5. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

### Section 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### PARAGRAPHE 8 : LES CONDITIONS DE DESSERTE EN VOIRIE

- 15.1. 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 (voir annexe 3 : application de l'article 682 du Code Civil).
- 15.2. 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.
- 15.3. 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.
- 15.4. 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.
- 15.5. Les sorties de garage sur la voie 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.
- 15.6. 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.
- 15.7. 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.
- 15.8. 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.

#### PARAGRAPHE 9 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Eau potable

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

##### Assainissement eaux usées

- 16.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).  
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

- 16.3. 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.
- 16.4. Lorsqu'il existe un réseau collectif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur tout terrain peuvent prévoir l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur.

##### Réseaux électriques et de télécommunication

- 16.5. 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.
- 16.6. Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux dont un réservé pour les communications électroniques. 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 de moyenne densité, à vocation principale d'habitat et d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux). Il s'agit des extensions plus récentes du tissu urbain marquées par un bâti généralement en retrait des voies et des limites séparatives.

La zone UB comprend un secteur de ruissellement des eaux pluviales et des secteurs de cavité souterraine pour lesquels des prescriptions particulières sont fixées.

### **Section 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

#### **PARAGRAPHE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS, LES DESTINATIONS 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 ayant pour destination : exploitation agricole et forestière.
- 1.4. Les constructions et installations ayant pour destination : activités industrielles.
- 1.5. Les constructions ayant pour destination des activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux 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 garages collectifs de caravanes, sauf ceux visés à l'article UB2.
- 1.8. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.9. 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.
- 1.10. Les parcs de stationnement aériens à plusieurs niveaux ainsi que les parcs de stationnement souterrains.
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- 1.13. **Dans les secteurs de cavité souterraine**, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en UB2.
- 1.14. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales**, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en UB2.

#### **PARAGRAPHE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS, LES DESTINATIONS 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 services et de bureaux si leur superficie ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que leur présence soit justifiée en milieu urbain (présentant un

- caractère de service à la population) et 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'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 si elles sont liées à une activité artisanale, commerciale, de service et de bureaux existante et autorisée dans la zone, et soumises aux mêmes conditions que ces activités. Dans ce cas, elles ne devront pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2.4. Les garages collectifs de caravanes s'ils sont dans un bâtiment couvert et fermé existant.
- 2.5. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante. Dans ce cas, les articles 3 à 14 pourront ne pas être appliqués.
- 2.6. **Dans les secteurs de protection autour de cavité souterraine avérée**, repéré au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée après études et travaux adaptés. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.
- 2.7. **En secteur de ruissellement des eaux pluviales**, seuls sont autorisés :
- les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations ;
  - pour les constructions existantes, sous réserve de ne pas se rapprocher de l'axe de ruissellement :
    - les adaptations, réfections, rénovations, les extensions, les changements de destination à vocation autre qu'habitation ;
    - reconstructions après sinistre 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.

### **PARAGRAPHE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **ARTICLE UB 3 : MIXITE FONCTIONNELLE**

Sans objet

#### **ARTICLE UB 4 : MIXITE SOCIALE**

Sans objet

## **Section 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **PARAGRAPHE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE UB 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 5.1. Les constructions principales nouvelles doivent être implantées en retrait des voies avec un minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise. Les annexes sont autorisées avec un retrait minimum de 3 mètres des voies.
- 5.2. 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 ou 3 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 UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 6.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 20 mètres des espaces boisés classés. Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des EBC : les extensions, réhabilitations, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre.

- 6.2. Les constructions principales nouvelles doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie 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.
- 6.3. Les constructions d'annexes peuvent être implantées :
- soit en limites séparatives, à conditions que :
    - La hauteur ne dépasse ni 5 mètres au faitage, ni 2,5 mètres à l'égout du toit,
    - L'emprise au sol ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.
  - soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres. Cette distance de retrait peut être réduite à 1 m lorsque la hauteur au faitage de l'annexe ne dépasse pas 2,50 m.
- 6.4. Les distances de retrait vues précédemment (6.1 et 6.2) peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

#### **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans prescriptions particulières

#### **ARTICLE UB 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **ARTICLE UB 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1. 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.
- 9.2. La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux habitables, soit R+1 maximum et 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 9.3. La hauteur des constructions à vocation d'équipements collectifs est limitée 10 m de hauteur.

#### **PARAGRAPHE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **ARTICLE UB 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### Insertion environnementale et paysagère

- 10.1. 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.
- 10.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Cette disposition ne concerne toutefois pas les constructions en demi-niveau pour la partie située au-dessus du garage.
- 10.3. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent, dans la mesure du possible, être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

##### Aspect des façades

- 10.4. 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.

- 10.5. Sont interdits :
- toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
  - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
  - les couleurs vives et criardes.
- 10.6. Pour les enduits et bardages, les tons de couleurs sable, pierre, beige, ocre (à l’exclusion des ocres rouges foncés et orange), gris, roses, blanc sont seuls autorisés (voir illustrations en annexes). La brique est autorisée comme matériaux d’appareillage et en revêtement. Les couleurs ocre sont autorisées pour la brique. Pour les bardages, les couleurs lazurées sont également autorisées ainsi que les tons de couleur bleu, vert et ocre s’ils sont clairs et doux. L’ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d’essentage.
- 10.7. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes, classées au L.151-19 du C.U., seront conduites dans le respect de l’architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l’architecture existante, sans exclure les architectures contemporaines de qualité. Leur modénature devra être préservée dans la mesure du possible (l’ouverture de baie vitrée est notamment autorisée). Les lucarnes existantes donnant sur rue ne pourront pas être supprimées. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront, dans la mesure du possible, conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux d’aspect similaire.

#### Les toitures

- 10.8. 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. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 15 cm. Les toitures à la Mansarde sont également autorisées.
- 10.9. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates petit moule (minimum 60 au m<sup>2</sup>) de ton brun vieilli, tuiles plates, en ardoises, en chaume ou roseaux. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d’aspect sont également autorisés, ainsi que les tôles métalliques laquées. Pour ces tôles métalliques laquées, elles devront être en harmonie de couleur avec la toiture du bâtiment principal et l’emprise au sol ne devra pas dépasser 30 m<sup>2</sup>.
- 10.10. Pour les équipements collectifs, les toitures pourront aussi être cintrées et réalisées en zinc, en tôles mécaniques laquées couleur zinc.
- 10.11. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonates, en matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 10.12. 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°.
- 10.13. Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions en alignement de voie. Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition de ne pas dépasser deux niveaux (soit R+1) et avec les autres conditions suivantes :
- pour la construction principale et ses annexes accolées ou intégrées : si la construction comporte à la fois au moins un décroché de toiture et au moins un décroché de façade. La hauteur R+1 ne pourra pas être réalisée sur l’intégralité de la construction ;
  - pour les annexes non accolées : si la construction ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup> d’emprise au sol.
- 10.14. Sont interdits :
- l’emploi de matériaux de forme ondulée ;
  - l’emploi de tout matériau brillant, à l’exception des capteurs solaires.
- 10.15. Les châssis de toit devront être encastrés s’ils sont visibles de l’espace public.

#### Les clôtures

- 10.16. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 10.17. Les murs et murets anciens en pierres, briques, bauge, etc..., devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d’aspect similaire.
- 10.18. L’emploi de parpaings non enduits et de plaques de béton est interdit.

10.19. 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, d'une hauteur minimum de 0,50 m et maximum de 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 ;
- lices, doublés ou non de haies vives d'essences locales.

#### **ARTICLE UB 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

11.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, ..... ) et les matériaux naturels de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite, ..... ) sont autorisés et vivement conseillés.

#### **PARAGRAPHE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **ARTICLE UB 12 : AMENAGEMENT DES ABORDS**

12.1. Les citernes 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 13 : AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A PRESERVER OU A CREER**

13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de recule entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 30 % de la superficie de la propriété.

13.2. Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 10 places.

13.3. Toute opération créant plus de 10 logements ou 10 lots devra faire l'objet d'un aménagement d'un espace vert d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale aménagée.

13.4. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes). Les cyprès, lauriers, bouleaux, érables, pyracantha sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.

#### **PARAGRAPHE 7 : LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

14.2. 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 vocation hôtelière et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ;

- pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - enseignement premier degré : 2 places par classe ;
    - enseignement second degré : 3 places par classe ;
    - établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 place pour 2 lits.
- 14.3. En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement ; le constructeur est autorisé à justifier qu'il fait aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire et à réaliser en même temps que l'opération.
- 14.4. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 14.5. 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.
- 14.6. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

### Section 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### PARAGRAPHE 8 : LES CONDITIONS DE DESSERTE EN VOIRIE

- 15.1. 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 (voir annexe 3 : application de l'article 682 du Code Civil).
- 15.2. 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.
- 15.3. L'accès direct par la RD316 est interdit.
- 15.4. 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.
- 15.5. 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.
- 15.6. Les sorties de garage 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.
- 15.7. 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.
- 15.8. 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.
- 15.9. 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.

## **PARAGRAPHE 9 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable

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

### Assainissement eaux usées

- 16.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).  
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

- 16.3. 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.
- 16.4. Lorsqu'il existe un réseau collectif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur tout terrain peuvent prévoir l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur.

### Réseaux électriques et de télécommunication

- 16.5. 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.
- 16.6. Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux dont un réservé pour les communications électroniques. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

**REGLEMENT**

**ZONE UF**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

### Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine de hameaux de moyenne à faible densité, à vocation principale d’habitat et d’activités d’accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux). Elle correspond au hameau de Frenelles.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD6014, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes).

Dans la zone de protection de la servitude TRAPIL, toute demande d’autorisation d’urbanisme devra faire l’objet d’une consultation de la DREAL. Tous travaux (notamment terrassement, fouille, forage, enfoncement, décapage, ...) prévus ou engagés à proximité de la canalisation, doivent être précédés des procédures de Demande de Renseignement (DR) et de la Déclaration d’Intention de Commencement de Travaux (DICT).

### **Section 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

#### **PARAGRAPHE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS, LES DESTINATIONS INTERDITES**

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UF2.1.
- 1.2. L’ouverture et l’exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations ayant pour destination : exploitation agricole et forestière.
- 1.4. Les constructions et installations ayant pour destination : activités industrielles.
- 1.5. Les constructions ayant pour destination des activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux sauf celles visées à l’article UF2.
- 1.6. Les constructions et installations à usage de stockage et d’entrepôts sauf celles visées à l’article UF2.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes, sauf ceux visés à l’article UF2.
- 1.8. Les parcs d’attractions ouverts au public.
- 1.9. 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.
- 1.10. Les parcs de stationnement aériens à plusieurs niveaux ainsi que les parcs de stationnement souterrains.
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.

#### **PARAGRAPHE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS, LES DESTINATIONS 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 services et de bureaux si leur superficie ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition que leur présence soit justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service à la population) et 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’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 si elles sont liées à une activité artisanale, commerciale, de service et de bureaux existante et autorisée dans la zone, et soumises aux mêmes conditions que ces activités. Dans ce cas, elles ne devront pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2.4. Les garages collectifs de caravanes s'ils sont dans un bâtiment couvert et fermé existant.
- 2.5. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante. Dans ce cas, les articles 3 à 14 pourront ne pas être appliqués.

### **PARAGRAPHE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **ARTICLE UF 3 : MIXITE FONCTIONNELLE**

Sans objet

#### **ARTICLE UF 4 : MIXITE SOCIALE**

Sans objet

## **Section 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **PARAGRAPHE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE UF 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 5.1. Les constructions principales nouvelles doivent être implantées en retrait des voies avec un minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise. Les annexes sont autorisées avec un retrait minimum de 3 mètres des voies.
- 5.2. 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 ou 3 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 UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 6.1. Les constructions principales nouvelles doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie 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.
- 6.2. Les constructions d'annexes peuvent être implantées :
- soit en limites séparatives, à conditions que :
    - La hauteur ne dépasse ni 5 mètres au faitage, ni 2,5 mètres à l'égout du toit,
    - L'emprise au sol ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.
  - soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres. Cette distance de retrait peut être réduite à 1 m lorsque la hauteur au faitage de l'annexe ne dépasse pas 2,50 m.
- 6.3. Les distances de retrait vues précédemment (6.1 et 6.2) peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

#### **ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans prescriptions particulières

### **ARTICLE UF 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 8.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30% de la surface totale du terrain pour des habitations, 50% pour des constructions à destination autre que d'habitation.

### **ARTICLE UF 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1. 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.
- 9.2. La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux habitables, soit R+1 maximum et 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 9.3. La hauteur des constructions à vocation d'équipements collectifs est limitée 10 m de hauteur.

### **PARAGRAPHE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **ARTICLE UF 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### Insertion environnementale et paysagère

- 10.1. 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.
- 10.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Cette disposition ne concerne toutefois pas les constructions en demi-niveau pour la partie située au-dessus du garage.
- 10.3. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent, dans la mesure du possible, être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

##### Aspect des façades

- 10.4. 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.
- 10.5. Sont interdits :
- toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
  - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
  - les couleurs vives et criardes.
- 10.6. Pour les enduits et bardages, les tons de couleurs sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouges foncés et orange), gris, roses, blanc sont seuls autorisés (voir illustrations en annexes). La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement. Les couleurs ocre sont autorisées pour la brique. Pour les bardages, les couleurs lazurées sont également autorisées ainsi que les tons de couleur bleu, vert et ocre s'ils sont clairs et doux. L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage.

##### Les toitures

- 10.7. 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. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 15 cm. Les toitures à la Mansarde sont également autorisées.
- 10.8. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates petit moule (minimum 60 au m<sup>2</sup>) de ton brun vieilli, tuiles plates, en ardoises, en chaume ou roseaux. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés, ainsi que les tôles métalliques laquées. Pour ces tôles métalliques laquées, elles devront être en harmonie de couleur avec la toiture du bâtiment principal et l'emprise au sol ne devra pas dépasser 30 m<sup>2</sup>.

- 10.9. Pour les équipements collectifs, les toitures pourront aussi être cintrées et réalisées en zinc, en tôles mécaniques laquées couleur zinc.
- 10.10. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonates, en matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 10.11. 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°.
- 10.12. Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions en alignement de voie. Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition de ne pas dépasser un niveau (soit R) et avec les autres conditions suivantes :
- pour la construction principale et ses annexes accolées ou intégrées : si la construction comporte à la fois au moins un décroché de toiture et au moins un décroché de façade ;
  - pour les annexes non accolées : si la construction ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 10.13. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
  - l'emploi de tout matériau brillant, à l'exception des capteurs solaires.
- 10.14. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.
- Les clôtures
- 10.15. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 10.16. Les murs et murets anciens en pierres, briques, bauge, etc..., devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire.
- 10.17. L'emploi de parpaings non enduits et de plaques de béton est interdit.
- 10.18. 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, d'une hauteur minimum de 0,50 m et maximum de 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 ;
  - lices, doublés ou non de haies vives d'essences locales ;

#### **ARTICLE UF 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

- 11.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, ..... ) et les matériaux naturels de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite, ..... ) sont autorisés et vivement conseillés.

#### **PARAGRAPHE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **ARTICLE UF 12 : AMENAGEMENT DES ABORDS**

- 12.1. Les citernes 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 UF 13 : AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A PRESERVER OU A CREER**

- 13.1. Les parties de terrain libres de toute construction et d'aménagement, et notamment les marges de recul entre les bâtiments, doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne

- peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 50 % de la superficie de la propriété.
- 13.2. Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 10 places.
- 13.3. Toute opération créant plus de 10 logements ou 10 lots devra faire l'objet d'un aménagement d'un espace vert d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale aménagée.
- 13.4. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes). Les cyprès, lauriers, bouleaux, érables, pyracantha sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.

### **PARAGRAPHE 7 : LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- 14.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 14.2. 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 vocation hôtelière et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
  - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - enseignement premier degré : 2 places par classe ;
    - enseignement second degré : 3 places par classe ;
    - établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 place pour 2 lits.
- 14.3. En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement ; le constructeur est autorisé à justifier qu'il fait aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire et à réaliser en même temps que l'opération.
- 14.4. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 14.5. 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.
- 14.6. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

## **Section 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **PARAGRAPHE 8 : LES CONDITIONS DE DESSERTE EN VOIRIE**

- 15.1. 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 (voir annexe 3 : application de l'article 682 du Code Civil).
- 15.2. 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.
- 15.3. 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.
- 15.4. 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.
- 15.5. Les sorties de garage 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.
- 15.6. 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.
- 15.7. 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.
- 15.8. 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.

## **PARAGRAPHE 9 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable

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

### Assainissement eaux usées

- 16.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).  
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).
- 16.3. En l'absence de réseau d'assainissement 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

- 16.4. 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.
- 16.5. Lorsqu'il existe un réseau collectif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur tout terrain peuvent prévoir l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur.

### Réseaux électriques et de télécommunication

- 16.6. 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.
- 16.7. Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux dont un réservé pour les communications électroniques. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

**REGLEMENT**

**ZONE UR**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

### Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au site du manoir de Corny.

Cette zone est destinée à recevoir de l'urbanisation à vocation principale d'activités de services liées à l'accueil d'une clientèle pour des animations, réceptions, séminaires, conférences, concerts, ...

Elle peut également accueillir des activités complémentaires de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique.

### **Section 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

#### **PARAGRAPHE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS, LES DESTINATIONS INTERDITES**

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UR2.1.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations ayant pour destination : exploitation agricole et forestière.
- 1.4. Les constructions et installations ayant pour destination : activités industrielles, stockage et entrepôts.
- 1.5. Les constructions ayant comme destination l'habitation.
- 1.6. Les constructions ayant pour destination des activités artisanales, commerciales, de services et de bureaux sauf celles visées à l'article UR2.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.8. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.9. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes.
- 1.10. Les parcs de stationnement aériens à plusieurs niveaux ainsi que les parcs de stationnement souterrains.
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.

#### **PARAGRAPHE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS, LES DESTINATIONS 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 dont la destination est l'activité de services liées à l'accueil d'une clientèle pour des animations, réceptions, célébrations, séminaires, conférences, concerts, ...  
Les constructions dont la destination constitue une activité complémentaire et liée à cette précédente destination : restauration et hébergement hôtelier et touristique.
- 2.3. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante. Dans ce cas, les articles 3 à 16 pourront ne pas être appliqués.

**PARAGRAPHE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**ARTICLE UR 3 : MIXITE FONCTIONNELLE**

Sans objet

**ARTICLE UR 4 : MIXITE SOCIALE**

Sans objet

**Section 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**PARAGRAPHE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE UR 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

**ARTICLE UR 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 6.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 20 mètres des espaces boisés classés. Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.  
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des EBC : les extensions, réhabilitations, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre.
- 6.2. Les constructions principales nouvelles doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- 6.3. Les constructions d'annexes doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres.
- 6.4. Les distances de retrait vues précédemment (6.1 et 6.2) peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

**ARTICLE UR 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans prescriptions particulières

**ARTICLE UR 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 8.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20% de la surface totale du terrain.

**ARTICLE UR 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1. 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.
- 9.2. La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux habitables, soit R+1 maximum et 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 9.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle précédente 9.2 (dépassant la hauteur R+1), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs de ces évolutions ne devront pas dépasser la hauteur existante du bâtiment.

## **PARAGRAPHE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UR 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### Insertion environnementale et paysagère

- 10.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, notamment en harmonie avec la grange dimière, élément remarquable du patrimoine bâti.
- 10.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Cette disposition ne concerne toutefois pas les constructions en demi-niveau pour la partie située au-dessus du garage.
- 10.3. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent, dans la mesure du possible, être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

#### Aspect des façades

- 10.4. 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.
- 10.5. Sont interdits :
  - toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
  - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
  - les couleurs vives et criardes.
- 10.6. Pour les enduits et bardages, les tons de couleurs sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouges foncés et orange), gris, roses, blanc sont seuls autorisés (voir illustrations en annexes). La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement. Les couleurs ocre sont autorisées pour la brique. Pour les bardages, les couleurs lazurées sont également autorisées ainsi que les tons de couleur bleu, vert et ocre s'ils sont clairs et doux. L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage.
- 10.7. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes, classées au L.151-19 du C.U., seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante, sans exclure les architectures contemporaines de qualité. Leur modénature devra être préservée dans la mesure du possible (l'ouverture de baie vitrée est notamment autorisée). Les lucarnes existantes donnant sur rue ne pourront pas être supprimées. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront, dans la mesure du possible, conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaire.

#### Les toitures

- 10.8. 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 30 cm, excepté en limites séparatives. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 15 cm. Les toitures à la Mansarde sont également autorisées.
- 10.9. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles terre cuite plates petit moule (minimum 60 au m<sup>2</sup>) de ton brun vieilli, en tuiles plates, en ardoises, en chaume ou roseaux. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés.
- 10.10. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonates, en matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 10.11. 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°.
- 10.12. Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions en alignement de voie. Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition d'être végétalisées, de ne pas dépasser un niveau (soit R) et avec les autres conditions suivantes :

- pour la construction principale et ses annexes accolées ou intégrées : si la construction comporte à la fois au moins un décroché de toiture et au moins un décroché de façade ;
- pour les annexes non accolées : si la construction ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

10.13. Sont interdits :

- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
- l'emploi de tout matériau brillant, à l'exception des capteurs solaires.

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

#### Les clôtures

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

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

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

10.18. 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, d'une hauteur minimum de 0,50 m et maximum de 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 ;
- lices, doublés ou non de haies vives d'essences locales.

### **ARTICLE UR 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

11.2. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, ..... ) et les matériaux naturels de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite, ..... ) sont autorisés et vivement conseillés.

### **PARAGRAPHE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE UR 12 : AMENAGEMENT DES ABORDS**

12.1. Les citernes 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 UR 13 : AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A PRESERVER OU A CREER**

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. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 60 % de la superficie de la propriété.

13.2. Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 10 places.

13.3. Toute opération créant plus de 10 logements ou 10 lots devra faire l'objet d'un aménagement d'un espace vert d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale aménagée.

13.4. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes). Les cyprès, lauriers, bouleaux, érables, pyracantha sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.

## **PARAGRAPHE 7 : LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- 14.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 14.2. 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 vocation hôtelière et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> 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 services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - enseignement premier degré : 2 places par classe ;
    - enseignement second degré : 3 places par classe ;
    - établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 place pour 2 lits.
- 14.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 14.4. 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.
- 14.5. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

## **Section 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **PARAGRAPHE 8 : LES CONDITIONS DE DESSERTE EN VOIRIE**

- 15.1. 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 (voir annexe 3 : application de l'article 682 du Code Civil).
- 15.2. 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.
- 15.3. 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.
- 15.4. 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.
- 15.5. Les sorties de garage sur la voie 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.
- 15.6. 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.
- 15.7. 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.

- 15.8. 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.

## **PARAGRAPHE 9 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable

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

### Assainissement eaux usées

- 16.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).  
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).
- 16.3. L'évacuation des eaux usées des activités autorisées (notamment activités de restauration) dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du réseau.

### Assainissement eaux pluviales

- 16.4. 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.
- 16.5. Lorsqu'il existe un réseau collectif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur tout terrain peuvent prévoir l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur.

### Réseaux électriques et de télécommunication

- 16.6. 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.
- 16.7. Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux dont un réservé pour les communications électroniques. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

## *TITRE III*

### *DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES A URBANISER*

**REGLEMENT**

**ZONE AU<sub>B</sub>**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB

### 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 AUB concerne une extension du bourg, soit le secteur dénommé « La Ruelle Cornette ».

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **Section 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

#### **PARAGRAPHE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS, LES DESTINATIONS INTERDITES**

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUB2.1.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations ayant pour destination : exploitation agricole et forestière.
- 1.4. Les constructions et installations ayant pour destination : activités industrielles.
- 1.5. Les constructions et installations ayant pour destination des activités artisanales, commerciales, de stockage et d'entrepôts.
- 1.6. Les constructions et installations ayant pour destination des activités de service ou de bureaux, excepté celles autorisées en AUB2.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.8. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.9. 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.
- 1.10. Les aires de stationnement lorsqu'elles sont aériennes à plusieurs niveaux ou souterraines.
- 1.11. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.12. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.

#### **PARAGRAPHE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS, LES DESTINATIONS 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 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 opération d'aménagement d'ensemble qui doit respecter la cohérence fonctionnelle de la zone inscrite aux orientations d'aménagement et de programmation.
- 2.3. Les constructions ayant pour destination : habitation et leurs annexes, hébergement hôtelier et touristique.

- 2.4. Les constructions à vocation de services et de bureaux de proximité (travail à domicile, professions libérales, ...) si elles sont liées à une habitation existante dans la zone.
- 2.5. 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.

### **PARAGRAPHE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **ARTICLE AUB 3 : MIXITE FONCTIONNELLE**

Sans objet

#### **ARTICLE AUB 4 : MIXITE SOCIALE**

Sans objet

## **Section 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **PARAGRAPHE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE AUB 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 5.1. Les constructions principales nouvelles doivent être implantées en retrait des voies avec un minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise. Les annexes sont autorisées avec un retrait minimum de 3 mètres des voies.

#### **ARTICLE AUB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 6.1. Les constructions principales nouvelles doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.
- 6.2. Les constructions d'annexes peuvent être implantées :
- soit en limites séparatives, à conditions que :
    - La hauteur ne dépasse ni 5 mètres au faîtage, ni 2,5 mètres à l'égout du toit,
    - L'emprise au sol ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.
  - soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres. Cette distance de retrait peut être réduite à 1 m lorsque la hauteur au faîtage de l'annexe ne dépasse pas 2,50 m.

#### **ARTICLE AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans prescriptions particulières

#### **ARTICLE AUB 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **ARTICLE AUB 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1. 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.
- 9.2. La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux habitables, soit R+1 maximum et 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- 9.3. La hauteur maximale des annexes non accolées des habitations (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 6 mètres au faîtage en cas de toiture à double pan, à 3,50 mètres au faîtage en cas de toiture monopente, 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

## **PARAGRAPHE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE AUB 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### Insertion environnementale et paysagère

- 10.1. 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.
- 10.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Cette disposition ne concerne toutefois pas les constructions en demi-niveau pour la partie située au-dessus du garage.
- 10.3. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent, dans la mesure du possible, être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

#### Aspect des façades

- 10.4. 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.
- 10.5. Sont interdits :
- toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
  - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
  - les couleurs vives et criardes.
- 10.6. Pour les enduits et bardages, les tons de couleurs sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouges foncés et orange), gris, roses, blanc sont seuls autorisés (voir illustrations en annexes). La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement. Les couleurs ocre sont autorisées pour la brique. Pour les bardages, les couleurs lazurées sont également autorisées ainsi que les tons de couleur bleu, vert et ocre s'ils sont clairs et doux. L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage.

#### Les toitures

- 10.7. 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. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 15 cm. Les toitures à la Mansarde sont également autorisées.
- 10.8. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates petit moule (minimum 60 au m<sup>2</sup>) de ton brun vieilli, tuiles plates, en ardoises, en chaume ou roseaux. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés, ainsi que les tôles métalliques laquées. Pour ces tôles métalliques laquées, elles devront être en harmonie de couleur avec la toiture du bâtiment principal et l'emprise au sol ne devra pas dépasser 30 m<sup>2</sup>.
- 10.9. Pour les équipements collectifs, les toitures pourront aussi être cintrées et réalisées en zinc, en tôles mécaniques laquées couleur zinc.
- 10.10. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonates, en matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 10.11. 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°.
- 10.12. Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions en alignement de voie. Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition de ne pas dépasser deux niveaux (soit R+1) et avec les autres conditions suivantes :

- pour la construction principale et ses annexes accolées ou intégrées : si la construction comporte à la fois au moins un décroché de toiture et au moins un décroché de façade. La hauteur R+1 ne pourra pas être réalisée sur l'intégralité de la construction ;
- pour les annexes non accolées : si la construction ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

10.13. Sont interdits :

- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
- l'emploi de tout matériau brillant, à l'exception des capteurs solaires.

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

#### Les clôtures

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

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

10.17. 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, d'une hauteur minimum de 0,50 m et maximum de 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 ;
- lices, doublés ou non de haies vives d'essences locales.

### **ARTICLE AUB 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

11.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, ..... ) et les matériaux naturels de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite, ..... ) sont autorisés et vivement conseillés.

### **PARAGRAPHE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE AUB 12 : AMENAGEMENT DES ABORDS**

12.1. Les citernes 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 AUB 13 : AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A PRESERVER OU A CREER**

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. Ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 30 % de la superficie de la propriété.

13.2. Les aires de stationnement de 10 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 10 places.

13.3. Toute opération créant plus de 10 logements ou 10 lots devra faire l'objet d'un aménagement d'un espace vert d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale aménagée.

13.4. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes). Les cyprès, lauriers, bouleaux, érables, pyracantha sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.

## **PARAGRAPHE 7 : LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- 14.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 14.2. La voie de desserte principale de la zone devra comporter une place de stationnement par lot ou logement créé.
- 14.3. Pour le stationnement des véhicules, 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 vocation hôtelière et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et 2 places de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente ;
  - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
    - enseignement premier degré : 2 places par classe ;
    - enseignement second degré : 3 places par classe ;
    - établissement sanitaires, sociaux, hospitaliers, et toute activité s'y rapportant : 1 place pour 2 lits.
- 14.4. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 14.5. 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.
- 14.6. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

## **Section 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **PARAGRAPHE 8 : LES CONDITIONS DE DESSERTE EN VOIRIE**

- 15.1. 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 (voir annexe 3 : application de l'article 682 du Code Civil).
- 15.2. 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.
- 15.3. 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.
- 15.4. 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.

- 15.5. Les sorties de garage 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.
- 15.6. 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.
- 15.7. La voie de desserte principale de la zone devra comporter une place de stationnement par lot ou logement.
- 15.8. 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.
- 15.9. 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.

## **PARAGRAPHE 9 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable

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

### Assainissement eaux usées

- 16.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif). 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

- 16.3. 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.
- 16.4. Lorsqu'il existe un réseau collectif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur tout terrain peuvent prévoir l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur.

### Réseaux électriques et de télécommunication

- 16.5. 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.
- 16.6. Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux dont un réservé pour les communications électroniques. 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 vallons secs et les espaces boisés ;
- de la qualité des sites et de leur intérêt historique, écologique ou esthétique.

Cette zone comprend :

- un secteur Ne de protection de l'environnement (ZNIEFF de type 1) ;
- un secteur Nh, de secteur déjà bâti au lieu-dit « Ravin de Corny »,
- un secteur Nj, correspondant à des jardins privés, où les annexes des constructions existantes sont autorisées.

La zone N comprend également des secteurs de ruissellement des eaux pluviales et des secteurs de cavité souterraine pour lesquels des prescriptions particulières sont fixées.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD6014, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes).

Dans la zone de protection de la servitude TRAPIL, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra faire l'objet d'une consultation de la DREAL. Tous travaux (notamment terrassement, fouille, forage, enfoncement, décapage, ...) prévus ou engagés à proximité de la canalisation, doivent être précédés des procédures de Demande de Renseignement (DR) et de la Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

### **Section 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

#### **PARAGRAPHE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS, LES DESTINATIONS INTERDITES**

- 1.1. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, toutes les destinations qui ne sont pas autorisés à l'article N2.
- 1.2. **En secteur Ne**, est interdit tout remblaiement ou aménagement imperméabilisant et de nature à fragmenter ce secteur
- 1.3. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en N2.
- 1.4. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales**, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en N2.
- 1.5. Pour la voie romaine classée aux L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ou aménagements susceptibles de dégrader cette voie sont interdits.

#### **PARAGRAPHE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS, LES DESTINATIONS 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 le secteur inventorié en ZNIEFF de type 1).

- 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.
- 2.2. Les ouvrages techniques, aménagements et travaux divers 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. Les petits bâtiments annexes de 100 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol servant à abriter des animaux ou du matériel agricole, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- 2.5. Les constructions à caractère forestier si elles sont liées à une exploitation forestière existantes.
- 2.6. **En secteurs Nh, pour les habitations existantes et leurs annexes**, sont autorisées : les extensions et la construction d'annexes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site dans l'unité foncière où elles sont implantées et d'être compatible avec le maintien du caractère architectural du secteur, ainsi que les adaptations, réhabilitations, réfections, rénovations, reconstruction à l'identique en cas de sinistre. Dans ce dernier cas, les articles 3 à 14 qui empêcheraient la reconstruction à l'identique pourront ne pas être appliqués.
- 2.7. **En secteur Nj**, sont autorisées pour les constructions existantes situées en zone UF voisine : la construction d'annexes, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées ou la qualité paysagère du site ; ainsi que leurs évolutions futures : adaptations, réhabilitations, réfections, rénovations, extensions, reconstruction à l'identique en cas de sinistre.
- 2.8. **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées**, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée après études et travaux adaptés. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.
- 2.9. **En secteurs de ruissellements des eaux pluviales**, seuls sont autorisés les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations.

### **PARAGRAPHE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **ARTICLE N 3 : MIXITE FONCTIONNELLE**

Sans objet

#### **ARTICLE N 4 : MIXITE SOCIALE**

Sans objet

## **Section 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **PARAGRAPHE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE N 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 5.1. Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des voies avec un minimum de recul par rapport à l'emprise des voies de 10 mètres pour les voies départementales et 5 mètres pour les autres voies. Ces distances peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- 5.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (étant situées dans la marge de recul), les réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisées à la condition de ne pas rapprocher l'immeuble de la voie.

#### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 6.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 20 mètres des espaces boisés classés. Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.

- 6.2. Les équipements collectifs peuvent être implantés en limites séparatives lorsque leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,50 mètres
- 6.3. Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul des limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la marge de recul), sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des limites : les réhabilitations, réfections, adaptations, extensions, reconstructions après sinistre.
- 6.4. **Pour les secteurs Nh et Nj**, les constructions d'annexes doivent être implantées avec un recul des limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres. Cette distance de retrait peut être réduite à 1 m lorsque la hauteur au faîtage de l'annexe ne dépasse pas 2,50 m.

**ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans prescriptions particulières

**ARTICLE N 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 8.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 20 % de la superficie du terrain en secteur Nh ;
  - 10% de la superficie du terrain en secteur Nj.

**ARTICLE N 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1. 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.
- 9.2. La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux habitables, soit R+C maximum et 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- 9.3. **Pour les secteurs Nh et Nj**, la hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 6 mètres au faîtage en cas de toiture à double pan et à 3,50 mètres au faîtage en cas de toiture monopente ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- 9.4. La hauteur des constructions à vocation d'équipements collectifs est limitée 10 m de hauteur.

**PARAGRAPHE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**ARTICLE N 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Insertion environnementale et paysagère

- 10.1. 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.
- 10.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Cette disposition ne concerne toutefois pas les constructions en demi-niveau pour la partie située au-dessus du garage.
- 10.3. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...), exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent, dans la mesure du possible, être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

Aspect des façades

- 10.4. 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.
- 10.5. Sont interdits :

- toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
  - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
  - les couleurs vives et criardes.
- 10.6. Pour les enduits et bardages, les tons de couleurs sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouges foncés et orange), gris, roses, blanc sont seuls autorisés (voir illustrations en annexes). La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement. Les couleurs ocre sont autorisées pour la brique. Pour les bardages, les couleurs lazurées sont également autorisées ainsi que les tons de couleur bleu, vert et ocre s'ils sont clairs et doux. L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage.
- 10.7. Pour les annexes mentionnées à l'article N2.4, les matériaux de façade destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses ou parpaings ne sont autorisés que sur 1 mètre de hauteur maximum. Le reste de la façade devra être traitée en bardage bois ou métallique laqué.
- 10.8. **Dans le secteur Nh**, la restauration et la réhabilitation des constructions anciennes, classées au L.151-19 du C.U., seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions, les extensions en harmonie de couleur et matériaux avec l'architecture existante, sans exclure les architectures contemporaines de qualité. Leur modénature devra être préservée dans la mesure du possible. Les lucarnes existantes donnant sur rue ne pourront pas être supprimées. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront, dans la mesure du possible, conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux d'aspect similaire.

#### Les toitures

- 10.9. 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. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 15 cm. Les toitures à la Mansarde sont également autorisées.
- 10.10. Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates petit moule (minimum 60 au m<sup>2</sup>) de ton brun vieilli, tuiles plates, en ardoises, en chaume ou roseaux. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés, ainsi que les tôles métalliques laquées. Pour ces tôles métalliques laquées, elles devront être en harmonie de couleur avec la toiture du bâtiment principal et l'emprise au sol ne devra pas dépasser 30 m<sup>2</sup>.
- 10.11. Pour les équipements collectifs, les toitures pourront aussi être cintrées et réalisées en zinc, en tôles mécaniques laquées couleur zinc.
- 10.12. Pour les vérandas, les toitures pourront être également réalisées en verre, polycarbonates, en matériaux métalliques ou aluminium non brillant. La pente pourra être abaissée à 15°.
- 10.13. 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°.
- 10.14. Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions en alignement de voie. Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition de ne pas dépasser un niveau (soit R) et avec les autres conditions suivantes :
- pour la construction principale et ses annexes accolées ou intégrées : si la construction comporte à la fois au moins un décroché de toiture et au moins un décroché de façade ;
  - pour les annexes non accolées : si la construction ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 10.15. Sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
  - l'emploi de tout matériau brillant, à l'exception des capteurs solaires.
- 10.16. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

#### Les clôtures

- 10.17. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 10.18. Les murs et murets anciens en pierres, briques, bauge, etc..., devront être préservés, entretenus et restaurés avec des matériaux de même nature ou d'aspect similaire.

10.19. L’emploi de parpaings non enduits et de plaques de béton est interdit.

10.20. 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 **pour le secteur Nh**,
- murs-bahut ou murs maçonnés, d’une hauteur minimum de 0,50 m et maximum de 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 **pour le secteur Nh uniquement** ;
- grillages, doublés ou non de haies vives d’essences locales ;
- lices, doublés ou non de haies vives d’essences locales ;
- les clôtures agricoles sans barbelés ;
- Les haies constituées d’essences locales, doublées ou non de grillages.

#### **ARTICLE N 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

11.1. Les équipements nécessaires à l’utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d’eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, …) et les matériaux naturels de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite, …) sont autorisés et vivement conseillés.

#### **PARAGRAPHE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **ARTICLE N 12 : AMENAGEMENT DES ABORDS**

12.1. Les citernes 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. **Pour les secteurs Nh et Nj**, ils seront alors situés en arrière d’une construction depuis la voie, ou cachées par une haie vive, ou enterrées. Pour le reste de la zone N, les citernes de gaz ou de mazout seront enterrées.

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

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. **En secteurs Nh et Nj**, ces espaces libres ne pourront être inférieurs à 50 % de la superficie de la propriété.

13.3. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d’essences locales (voir annexes). Les cyprès, lauriers, bouleaux, érables, pyracantha sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.

13.4. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 à L.113-7 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l’urbanisme.

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.151-23 du code de l’urbanisme. En particulier, le cordon boisé sera maintenu, entretenu et les espèces seront remplacées si besoin par des essences identiques ou choisies parmi la liste des essences locales figurant en annexes. La voie romaine sera maintenue et tous travaux ou aménagements susceptibles de dégrader cette voie sont interdits.

#### **PARAGRAPHE 7 : LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

14.2. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- 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.

### **Section 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **PARAGRAPHE 8 : LES CONDITIONS DE DESSERTE EN VOIRIE**

- 15.1. 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 (voir annexe 3 : application de l'article 682 du Code Civil).
- 15.2. 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.
- 15.3. 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.
- 15.4. 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.
- 15.5. Les sorties de garage 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.
- 15.6. 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
- 15.7. 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.
- 15.8. 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.
- 15.9. 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.

#### **PARAGRAPHE 9 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Eau potable

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

##### Assainissement eaux usées

- 16.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système séparatif). 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).
- 16.3. En l'absence de réseau d'assainissement 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

- 16.4. 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.
- 16.5. Lorsqu'il existe un réseau collectif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur tout terrain peuvent prévoir l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur.
- 16.6. 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.

Réseaux électriques et de télécommunication

- 16.7. 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.
- 16.8. Pour les réseaux de télécommunication, le nombre de fourreaux en zone urbaine doit être au minimum de deux dont un réservé pour les communications électroniques. Des traverses doivent être prévues pour desservir les habitations de part et d'autre du tracé principal.

## *TITRE V*

### *DISPOSITIONS APPLICALES 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 :

- 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 ;
- un secteur inconstructible A0 de protection de paysage ;
- des secteurs de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières ;
- des secteurs de ruissellement des eaux pluviales où toute construction nouvelle est interdite.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD6014, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes).

Dans la zone de protection de la servitude TRAPIL, toute demande d'autorisation d'urbanisme devra faire l'objet d'une consultation de la DREAL. Tous travaux (notamment terrassement, fouille, forage, enfoncement, décapage, ...) prévus ou engagés à proximité de la canalisation, doivent être précédés des procédures de Demande de Renseignement (DR) et de la Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

### **Section 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

#### **PARAGRAPHE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS, LES DESTINATIONS INTERDITES**

- 1.1. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol, toutes les destinations qui ne sont pas autorisés à l'article A2.
- 1.2. **En secteur A0**, toute construction ou installation demeure interdite afin de préserver la vue paysagère offerte sur le vallon boisé du chemin de l'empereur.
- 1.3. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en A2.
- 1.4. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales**, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en A2.
- 1.5. Pour la voie romaine classée aux L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ou aménagements susceptibles de dégrader cette voie sont interdits.

#### **PARAGRAPHE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS, LES DESTINATIONS 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, l'aménagement ou les installations liés à la diversification ayant pour support l'exploitation ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production.
- 2.6. Les occupations et utilisations du sol à vocation d'accueil à caractère touristique ou hôtelier en milieu rural (gîtes ruraux, fermes de séjour, fermes-auberges, chambres d'hôtes, camping à la ferme,...) lorsque celles-ci sont rattachées à l'exploitation agricole existante implantée sur la commune, compatibles avec l'activité agricole et à la condition qu'elles soient implantées dans le corps de ferme existant ou dans l'environnement immédiat de celui-ci.
- 2.7. 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.
- 2.8. 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.
- 2.9. **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.
- 2.10. **Pour les bâtiments existants repérés au plan graphique « plan de zonage »** (par une croix bleue) : les changements de destination et les travaux d'aménagement y afférant sont autorisés sous réserve que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il soit à vocation d'activité artisanale, de stockage, de garage collectif de caravanes.
- 2.11. **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées**, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée après études et travaux adaptés. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.
- 2.12. **En secteurs de ruissellements des eaux pluviales**, seuls sont autorisés les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires à la lutte contre les inondations.

### **PARAGRAPHE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **ARTICLE A 3 : MIXITE FONCTIONNELLE**

Sans objet

#### **ARTICLE A 4 : MIXITE SOCIALE**

Sans objet

## **Section 2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **PARAGRAPHE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **ARTICLE A 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 5.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec marge de recul de 10 mètres minimum des voies départementales et de 5 mètres minimum des autres voies.  
Ces distances peuvent être réduites pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.
- 5.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle 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.

### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 6.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés. Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.  
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, sont autorisés, à condition de ne pas rapprocher l'immeuble des EBC : les extensions, réhabilitations, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre.
- 6.2. 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.  
Cette distance peut être réduite pour des constructions existantes dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur.  
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie 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.

### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans prescriptions particulières

### **ARTICLE A 8 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sans prescriptions particulières.

### **ARTICLE A 9 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 9.1 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.
- 9.2 La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les habitations, soit 2 niveaux habitables maximum (R+1).
- 9.3 La hauteur des autres constructions est limitée à 12 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, ...) et les pylônes de télécommunications.
- 9.4. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles précédentes 10.2 et 10.3 (dépassant ces hauteurs), dans le cas de reconstruction, extension, changement de destination, réhabilitation, les hauteurs ne devront pas dépasser la hauteur existante.
- 9.5. La hauteur des constructions à vocation d'équipements collectifs est limitée 10 m de hauteur

### **PARAGRAPHE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **ARTICLE A 10 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### Insertion environnementale et paysagère

- 10.1. 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.

- 10.2. 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. Cette disposition ne concerne toutefois pas les constructions en demi-niveau pour la partie située au-dessus du garage.
- 10.3. Les annexes (garages, dépendances, remises ou assimilés, abris de jardin, ...) des habitations, exceptées celles réalisées en bois et les petites extensions (vérandas, verrières), doivent, dans la mesure du possible, être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

#### Aspect des façades

- 10.4. Sont interdits :
- toute architecture archaïque ou étrangère à la région ;
  - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
  - les couleurs vives et criardes.
- 10.5. Pour les constructions à usage autre qu'agricole 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.
  - Pour les enduits et bardages, les tons de couleurs sable, pierre, beige, ocre (à l'exclusion des ocres rouges foncés et orange), gris, roses, blanc sont seuls autorisés (voir illustrations en annexes). La brique est autorisée comme matériaux d'appareillage et en revêtement. Les couleurs ocre sont autorisées pour la brique. Pour les bardages, les couleurs lazurées sont également autorisées ainsi que les tons de couleur bleu, vert et ocre s'ils sont clairs et doux. L'ardoise et la tuile plate sont autorisées comme matériaux d'essentage.
- 10.6. 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.
- 10.7. Pour les équipements collectifs, les toitures pourront aussi être cintrées et réalisées en zinc, en tôles mécaniques laquées couleur zinc.
- 10.8. 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, beige et ton bois.

#### Toitures

- 10.9. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :
- Les toitures des constructions principales 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. Pour les annexes, la pente de toit pourra être abaissée à 15° et les débords de toiture réduits à 15 cm. Les toitures à la Mansarde sont également autorisées ;
  - Les toitures des constructions principales seront réalisées en tuiles plates petit moule (minimum 60 au m<sup>2</sup>) de ton brun vieilli, tuiles plates, en ardoises, en chaume ou roseaux. Pour les annexes, des matériaux similaires de teinte et d'aspect sont également autorisés, ainsi que les tôles métalliques laquées. Pour ces tôles métalliques laquées, elles devront être en harmonie de couleur avec la toiture du bâtiment principal.
  - Pour les vérandas, elles pourront être également réalisées en verre, polycarbonates, en matériaux métalliques 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 sont interdites pour les constructions en alignement de voie. Les toitures terrasses peuvent être autorisées à condition de ne pas dépasser un niveau (soit R) et avec les autres conditions suivantes :
    - pour la construction principale et ses annexes accolées ou intégrées : si la construction comporte à la fois au moins un décroché de toiture et au moins un décroché de façade ;
    - pour les annexes non accolées : si la construction ne dépasse pas 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - Sont interdits :
    - l'emploi de la tôle de forme ondulée ;
    - l'emploi de tout matériau brillant, à l'exception des capteurs solaires.
  - Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

10.10. Pour les autres types de constructions :

- 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

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

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

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

10.14. Les seuls types de clôture admis sont :

- les murs,
- les murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur minimum de 05 m et maximum de 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, doublés ou non de haies vives ;
- lices, doublés ou non de haies vives ;
- les clôtures agricoles sans barbelés ;
- les haies constituées d'essences locales, doublés ou non de grillages.

**ARTICLE A 11 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

11.1. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie, ..... ) et les matériaux naturels de construction, de façade et de toiture (bois, torchis, parpaings de paille et/ou torchis, ardoises, chaume, tuiles terre cuite, ..... ) sont autorisés et vivement conseillés.

**PARAGRAPHE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**ARTICLE A 12 : AMENAGEMENT DES ABORDS**

12.1 Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, d'eau ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique ou cachées par une haie vive.

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

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. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales (voir annexes). Les cyprès, lauriers, bouleaux, érables, pyracantha sont interdits ainsi que les plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.

13.3. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.113.1 à L.113-7 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'urbanisme.

13.4. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme.  
En particulier, la voie romaine sera maintenue et tous travaux ou aménagements susceptibles de dégrader cette voie sont interdits.

**PARAGRAPHE 7 : LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

### **Section 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **PARAGRAPHE 8 : LES CONDITIONS DE DESSERTE EN VOIRIE**

- 15.1. 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 (voir annexe 3 : application de l'article 682 du Code Civil).
- 15.2. 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.
- 15.3. 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.
- 15.4. 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.
- 15.5. 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
- 15.6. 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.
- 15.7. 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.
- 15.8. 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.

#### **PARAGRAPHE 9 : LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### Eau potable

- 16.1. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

##### Assainissement eaux usées

- 16.2. 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.
- 16.3. En l'absence de réseau d'assainissement 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

- 16.4. 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.

- 16.5. Lorsqu'il existe un réseau collectif des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur tout terrain peuvent prévoir l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur.
- 16.6. 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

- 16.7. 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.

## ANNEXES

## ANNEXES

Annexe n° 1 : Articles du Règlement National d’Urbanisme qui s’imposent au Plan Local d’Urbanisme	page 67
Annexe n° 2 : Permis de démolir (articles R.421-26 à R.421.29 du Code de l’Urbanisme)	page 68
Annexe n° 3 : Activités agricoles (article L.311-1 du code rural)	page 69
Annexe n° 4 : Distances de réciprocité et possibilités d’assouplissement de la règle	page 69
Annexe n° 5 : Activités artisanales	page 69
Annexe n° 6 : Installations classées pour la protection de l’environnement	page 69
Annexe n° 7 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants	page 70
Annexe n° 8 : Servitude du libre écoulement des eaux : article 641 du Code Civil	page 70
Annexe n° 9 : Espaces boisés	page 71
Annexe n° 10 : Essences locales autorisées pour les haies	page 72
Annexe n° 11 : Réglementation sur les plantations en limite de propriété : articles 671 à 673 du Code Civil	page 76
Annexe n° 12 : Hauteur d’une construction au faîtage : mode de calcul	page 77
Annexe n° 13 : Couleurs autorisées pour les enduits	Page 78
Annexe n° 14 : Lucarnes autorisées sur les toitures	page 79
Annexe n° 15 : Surface de plancher d’une construction à compter du 1 <sup>er</sup> mars 2012	page 80
Annexe n° 16 : Détermination de l’isolement acoustique	page 81

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.111-26 et R.111-27 qui s'imposent au PLU.

**Article R111-2**

Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

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**

Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

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 R111-26**

Modifié par [Décret n°2017-81 du 26 janvier 2017 - art. 11](#)

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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

**Article R111-27**

Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

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 : Permis de démolir

### **Section IV : Dispositions applicables aux démolitions**

#### **Article R\*421-26**

*Modifié par 1*

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

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

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

*Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (J) 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° 3 : 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° 4 : 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°5 : 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° 6 : 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° 7 : 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° 8 : 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° 9 : Espaces boisés

### I - Espaces boisés classés

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

Les articles L.113-1 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 L113-1 Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

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 ou des plantations d'alignements.

Article L113-2 Modifié par [LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 117 \(V\)](#)

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 au chapitre Ier du titre IV du 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.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

#### **Classement et effets du classement**

Article R113-1 Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière des décisions prescrivant l'établissement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que de classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article [L. 113-1](#).

Article R113-2 Créé par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

Le préfet peut, dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés, ordonner 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 préfet, il y est pourvu par l'administration aux frais du propriétaire. La contribution de celui-ci est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés, le délai de trois ans partant de la fin de l'année au cours de laquelle ils auraient dû l'être.

Annexe n° 10 : Essences locales autorisées pour les haies

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

*Caduques :*

- Amélanchier ☼\*
- Aubépine ☼
- Bourdaïne
- Charme commun ™
- Cerisier Sainte-Lucie ☼
- Cognassier commun ☼ et du Japon ☼
- Cornouiller : mâle ☼\*, sanguin ☼\*, ornemental \*
- Cytise ☼
- 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
- Lauriertin ☼
- Mahonia
- Photinia red robin ☼
- Thuya
- 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 :

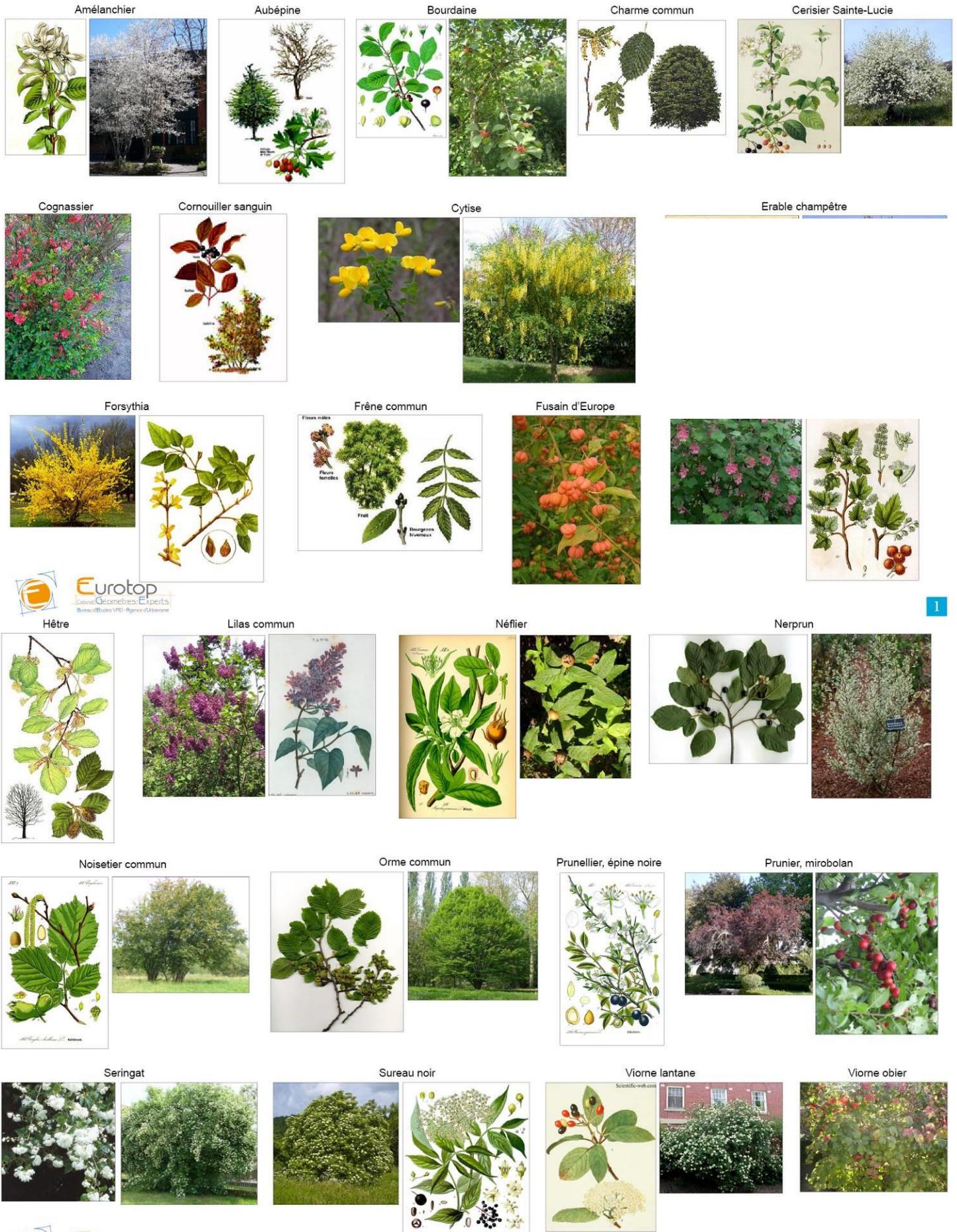
- ☼ Floraison
- \* Intérêt automnal
- ™ Feuillage marcescent \*

\* marcescent : se dit du feuillage roux restant l’hiver sur les arbres

Les espèces interdites sont :

- Erable, Bouleau, Cyprès, Laurier, Pyracantha.
- Plantes invasives : ailantes, renouées du Japon.

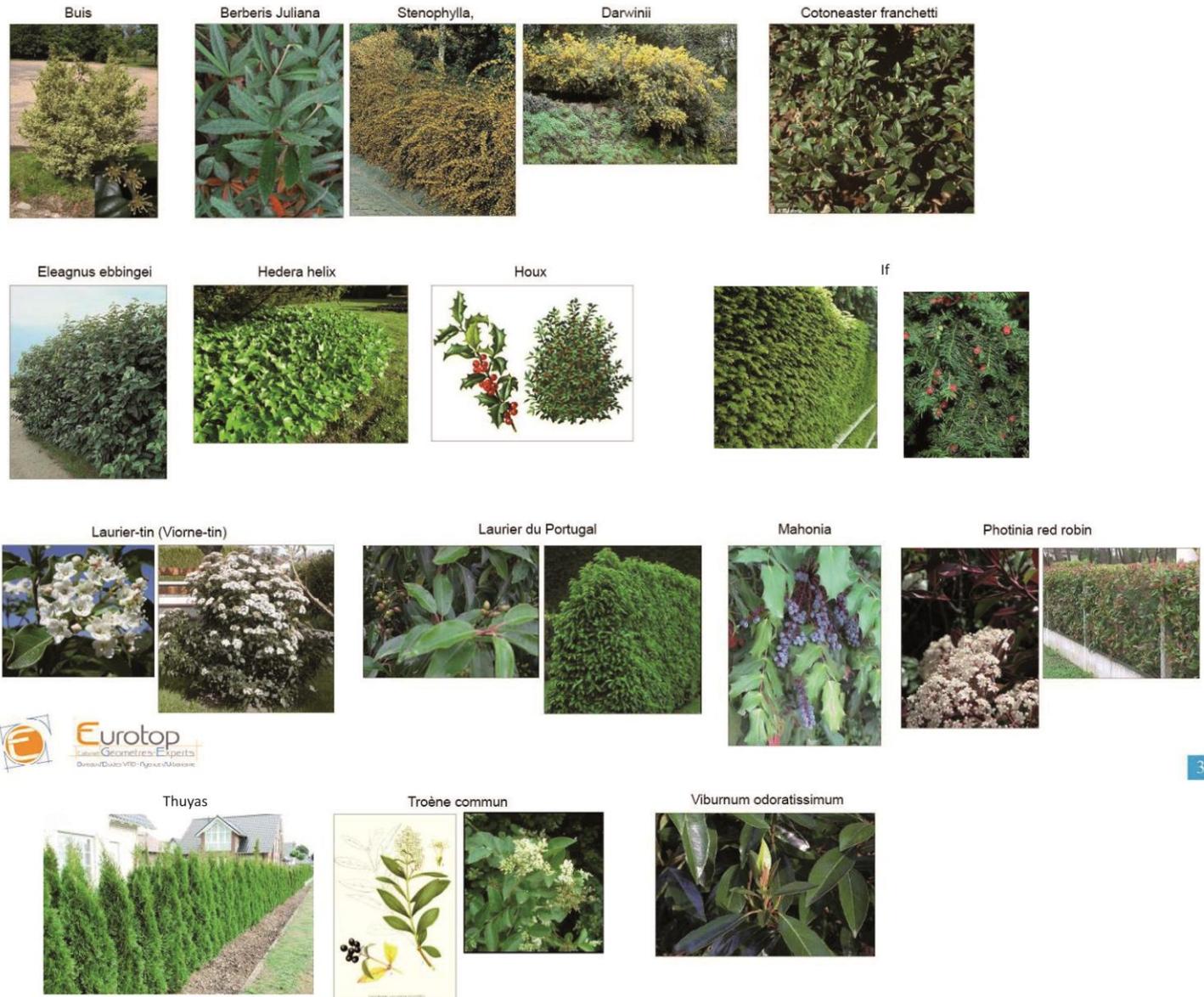
Essences locales recommandées pour les haies - caduques



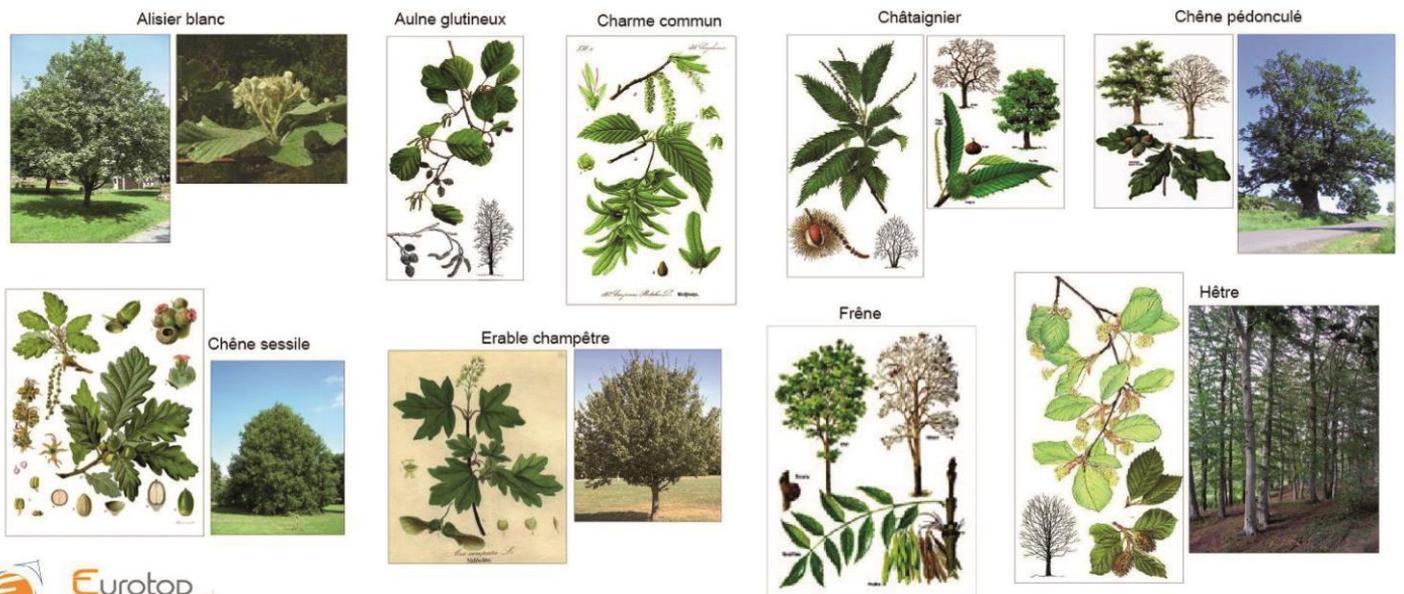
1

2

**Les espèces pour les haies - persistants :**



**Essences locales recommandées pour les haies brise-vent :**



Merisier



Saule argenté



Saule marsault



Sorbier des oiseleurs



Annexe n° 11 : 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 espalier. 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.

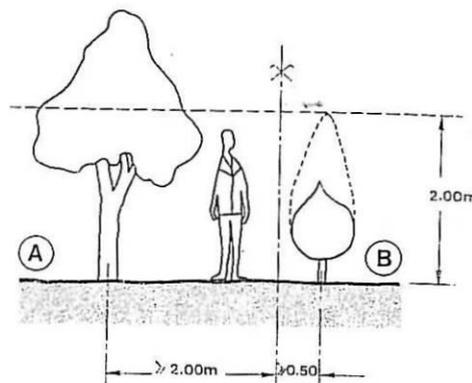
Si l'arbre meurt, ou s'il est coupé ou arraché,

(A) ne pourra le remplacer qu'en le plantant :

- à 2,00 m (ou 0,50 m/arbustes) de la limite.

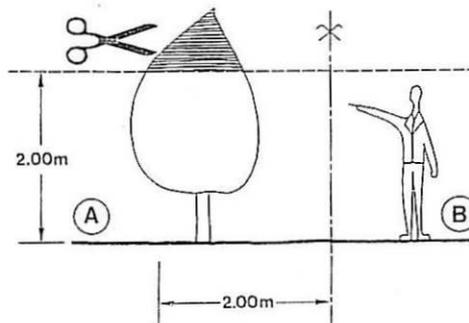
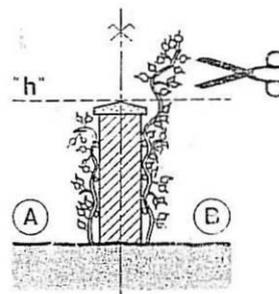
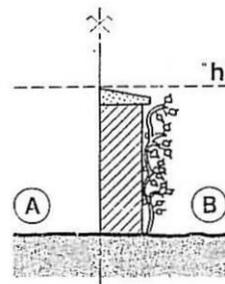
Sauf règlements et usages locaux.

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



A DÉFAUT DE RÉGLEMENTS\* OU D'USAGES LOCAUX

\* LE "POS" PAR EXEMPLE



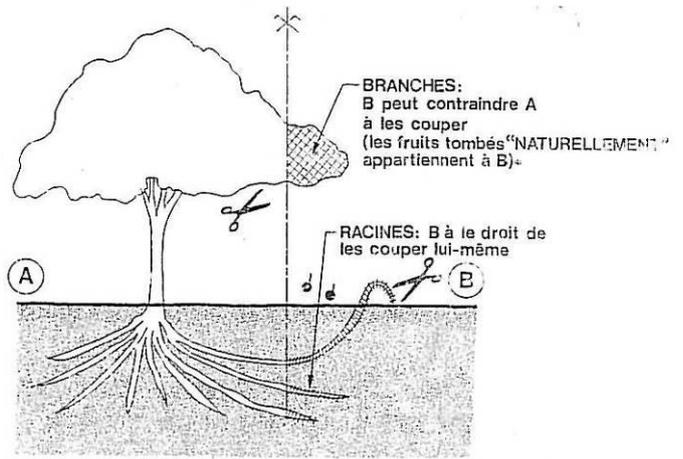
— Branches, racines et fruits.

**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.

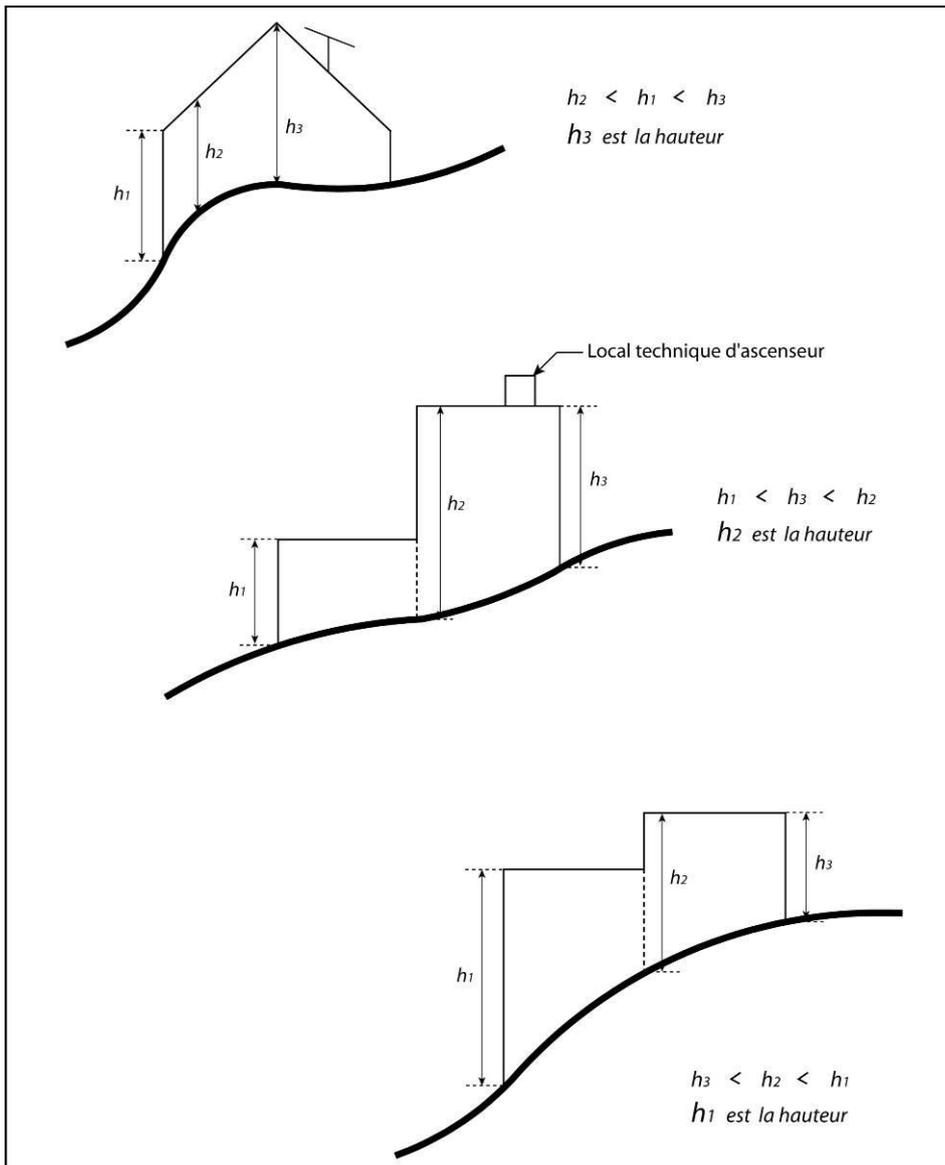
Le droit de couper les racines, ronces, brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux est imprescriptible. »



Annexe n° 12 : 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° 13 : Couleurs autorisées pour les enduits de façade**

*Couleurs d'enduits autorisés pour les habitations et leurs annexes*



Annexe n° 14 : Lucarnes autorisées sur les toitures

Les seules lucarnes autorisées sont les suivantes.



lucarne rampante  
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou  
demoiselle ; c'est aussi  
le vrai chien-assis



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)



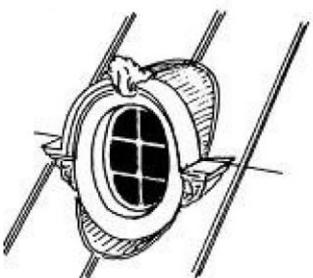
lucarne à jouées galbées  
(couverture ardoise ou chaume)



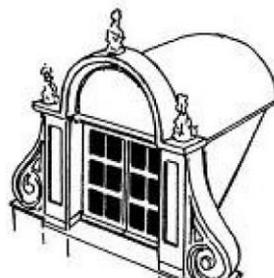
lucarne en trapèze  
ou rampante à jouées biaisées  
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rentrante  
ou à jouées rentrantes



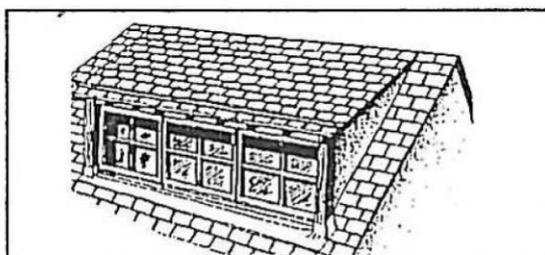
lucarne dite oeil-de-boeuf,  
à encadrement et habillage  
en zinc façonné



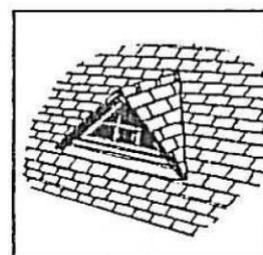
lucarne-fronton  
ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble



Relevé de toiture



Outeau

Annexe n° 15 : Surface de plancher d’une construction à compter du 1<sup>er</sup> 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 murs de façade, l’épaisseur des murs extérieurs n’étant pas comptabilisée.

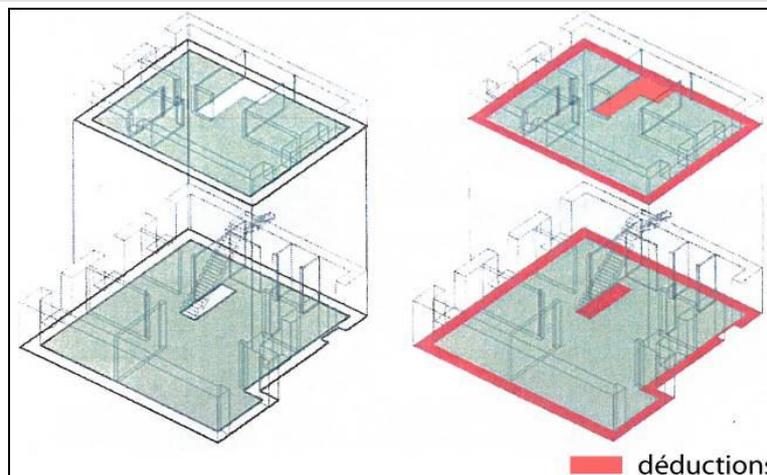
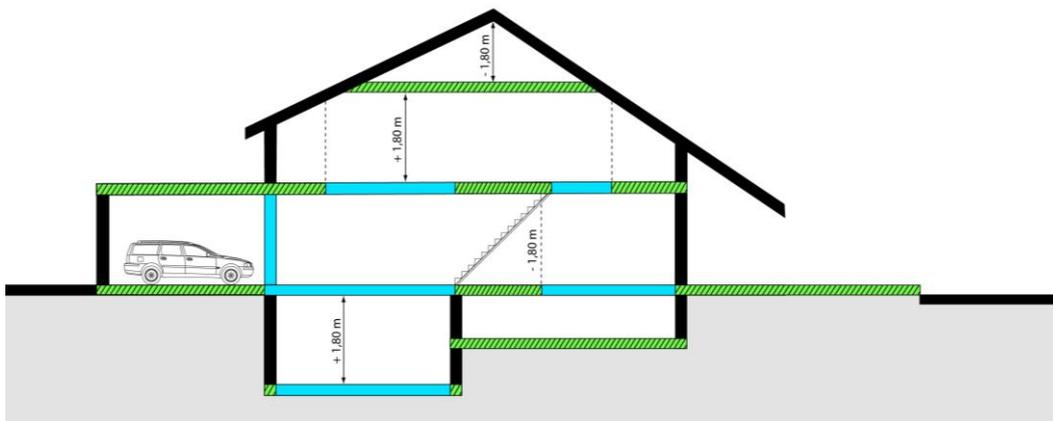
Ne sont donc pas comptées les surfaces correspondant :

- 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



**Annexe n° 16 : Détermination de l'isolement acoustique**

**Détermination de l'isolement acoustique minimal des bâtiments d'habitation contre les bruits des transports terrestres par le maître d'ouvrage du bâtiment, en application de l'arrêté préfectoral du 8 avril 2003 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres**

Article 5 - En application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 susvisé, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs. Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 ci-après.

Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 du présent arrêté.

Article 6 - Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U, celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

**A. - Dans les rues en U** - Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres :

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB(A)
2	42 dB(A)
3	38 dB(A)
4	35 dB(A)
5	30 dB(A)

Ces valeurs sont diminuées, sans toutefois pouvoir être inférieures à 30 dB(A) :

- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales,
- en effectuant un décalage de deux classes d'isolement pour les façades arrière.

**B. - En tissu ouvert** - Le tableau suivant donne, par catégorie d'infrastructure, la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et :

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Distance en mètres	Catégories				
	1	2	3	4	5
	45 dB(A)	42 dB(A)	38 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
10 15	45 dB(A)	42 dB(A)	38 dB(A)	33 dB(A)	
l+*t	44 dB(A)	41 dB(A)	37dB(A)	32 dB(A)	
20•oc	43 dB(A)	40 dB(A)	36 dB(A)	31 dB(A)	
25	42 dB(A)	39 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)	
30 40	41 dB(A)	38 dB(A)	34 dB(A)		
	40 dB(A)	37 dB(A)	33 dB(A)		
50 65	39 dB(A)	36 dB(A)	32 dB(A)		
or)	38 dB(A)	35 dB(A)	31 dB(A)		
OU 100	37 dB(A)	34 dB(A)	30 dB(A)		
1 OK	36 dB(A)	33 dB(A)			
125 160	35 dB(A)	32 dB(A)			
	34 dB(A)	31 dB(A)			
200 oc/-\	33 dB(A)	30 dB(A)			
250 •snn	32 dB(A)				

Les valeurs du tableau tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

Situation	Description	Correction
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure, sans obstacles qui la masquent	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	Il existe, entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit :	
	- en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments)	- 3 dB(A)
	- en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit	- 6 dB(A)
Portion de façade masquée (1) par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres :	
	- à une distance inférieure à 150 mètres	- 6 dB(A)
	- à une distance supérieure à 150 mètres	- 3 dB(A)
	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres :	
	- à une distance inférieure à 150 mètres	- 9 dB(A)
	- à une distance supérieure à 150 mètres	- 6 dB(A)
Façade en vue directe d'un bâtiment	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui-même	
	- façade latérale (2)	- 3 dB(A)
	- façade arrière	- 9 dB(A)

(1) Une portion de façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure depuis cette portion de façade. (2) Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 30 dB(A).

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB(A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB(A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent,
- soit la classe d'isolement de 30, 35, 38, 42, ou 45 dB(A), en prenant, parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

Article 7 - Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi que, le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières,
- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S 31-085 pour les infrastructures routières et Pr S 31-088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB[A])	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB[A])
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 dB(A) en période diurne et 30 dB(A) en période nocturne, ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne, et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB(A). Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

Article 8 - Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'entendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7, dans les conditions définies par les arrêtés du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 « vérification de la qualité acoustique des bâtiments », dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à deux mètres en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

Article 9 - Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :

- dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 40 dB(A),
- dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB(A),
- uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB(A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie : la construction et l'équipement sont tels que l'occupant peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur au plus égale à 27 °C. du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe au présent arrêté. La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1,50 mètre au-dessus du sol.

### TITRE III Dispositions diverses

Article 10 - Les dispositions prévues à l'article 6 de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont abrogées.

Les dispositions prévues à l'article 3 et à l'annexe I de l'arrêté du 6 octobre 1978 précité continuent à s'appliquer jusqu'à la date d'entrée en vigueur des mesures prises en application de l'article 5 du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 susvisé.