

## Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Bourneville Sainte-Croix



## Règlement initial

Annexe C Règlement du PLU  
(DOCUMENT INCHANGE LORS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU)

Mise en compatibilité DU PLU prescrite le : 05/07/2018

### Rappel des procédures antérieures:

Plan Local d'Urbanisme

Révision prescrite le 30.09.2003

Arrêtée le 03.12.2012

approuvé le 25 novembre 2013

1ere Mise en compatibilité approuvée le 05/07/2018.

Etude réalisée par :

**SOMMAIRE**

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR TOUTES LES ZONES DU PLU.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....</b>	<b>31</b>
<b>CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH.....</b>	<b>49</b>
<b>CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI.....</b>	<b>64</b>
<b>CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ.....</b>	<b>69</b>
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>	<b>83</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUA.....</b>	<b>85</b>
<b>CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZ.....</b>	<b>99</b>
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>113</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET AUX SECTEURS AN, AR ET AZ.....</b>	<b>115</b>
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES.....</b>	<b>133</b>
<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET AU SECTEUR NL.....</b>	<b>135</b>
<b>TITRE VI – LEXIQUE.....</b>	<b>151</b>
<b>TITRE VII – ANNEXES.....</b>	<b>181</b>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

**TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES  
APPLICABLES SUR TOUTES LES ZONES DU PLU**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

N°2018040520180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé de réception exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### Article 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bourneville.

### Article 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1- Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111.3 à R.111.24-2 du code de l'urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.4, R.111.15 et R.111.21 qui demeurent applicables.
- 2- L'article L.123.6 du code de l'urbanisme stipule que lorsque l'établissement d'un projet de PLU est prescrit, ou lorsque sa révision a été ordonnée, l'autorité administrative peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

~~3- S'ajoutent ou se substituent~~ aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et de réglementations de portée générale et notamment les dispositions légales du Code Civil, celles du Code de l'Urbanisme, les dispositions de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, les législations, nomenclatures et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, le règlement sanitaire départemental ainsi que le code de la voirie.

### Article 3 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et les servitudes définies au Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures à l'application stricte des règles 3 à 13 du présent règlement, applications rendues nécessaires par la nature du sol, la topographie, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles L.123-1 du code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**Article 4****DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS**

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant la pièce n°4 du dossier.

Les dispositions du titre II du présent règlement s'appliquent aux zones urbaines, celles du titre III s'appliquent aux zones à urbaniser, celles du titre IV aux zones agricoles, celles du titre V aux zones naturelles.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Les **espaces boisés classés** par le Plan Local d'Urbanisme sont délimités par un trait continu et repérés au plan de zonage par un quadrillage semé de ronds.

Les **éléments ponctuels du paysage (Epp) à préserver ou à mettre en valeur** sont repérés au plan de zonage par :

- ✓ des ronds pleins bleus lorsqu'il s'agit de mares ;
- ✓ des traits en zigzag lorsqu'il s'agit de haies et/ou de talus enherbés.

Les **secteurs et sites paysagers (Ssp) à protéger ou à mettre en valeur** sont repérés au plan de zonage par :

- ✓ des polygones lorsqu'il s'agit de cours fruitières (arbres hautes tiges) ;
- ✓ des petites croix vertes lorsqu'il s'agit de cours ou de jardin d'agrément remarquables.

Les **sentiers piétonniers** à protéger ou à mettre en valeur sont repérés au plan de zonage par une succession de petits ronds verts.

**Article 5 EMPACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET  
OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET  
AUX ESPACES VERTS**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par un quadrillage rose fin et identifiés par un numéro d'opération qui renvoie à la liste figurant en légende du document graphique mentionnant la superficie, la destination et le bénéficiaire.

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme relatives aux permis délivrés à titre précaire, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme

**Article 6 ESPACES BOISES CLASSES**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Les périmètres indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Ce 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 par l'article L 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## Article 7      RAPPEL DE PROCEDURES

- 1-      **Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.311.1 du code forestier** (Articles R130-1 à R130-23 du Code de l'Urbanisme).
  
- 2-      Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à **déclaration préalable** instituée par l'article L.130.1 du code de l'urbanisme dans les **espaces boisés classés** et figurant comme tels aux documents graphiques.
  
- 3-      Les travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier les **éléments ponctuels paysagers (Epp)** ainsi que les **secteurs et sites paysagers (Ssp)** identifiés en application de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme.
  
- 4-      Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'un **élément ponctuel du patrimoine bâti (Epb)** identifié sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un **permis de démolir** au titre de l'article R421-28 alinéa e du Code de l'urbanisme
  
- 5-      **L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable** sur l'ensemble du territoire communal en application de l'alinéa d- de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## Article 8      PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES

Dans les secteurs de nuisances sonores repérés en pièce n°8-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 (disponible en annexe 8-2 du dossier de PLU). Depuis la loi relative à la lutte contre le bruit n°92-1444 du 31 décembre 1992, le classement des autoroutes et des routes classées à grande circulation est défini dans l'arrêté préfectoral en date du 8 avril 2003, révisé le 13 décembre 2011.

**Article 9** **PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'EFFONDREMENT  
PAR CAVITES SOUTERRAINES**

**Dispositions particulières en vertu de l'article R.123.11.b du code de l'urbanisme:**

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame spécifique, 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. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

**Article 10** **PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION PAR  
RUISSELLEMENTS SUPERFICIELS**

**Sur les talwegs et chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage,** toute

Accusé de réception construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux, est interdite.

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire **De plus sur les secteurs figurant en quadrillage bleu au plan de zonage, de part et d'autre de certains chemins hydrauliques,** toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code

Réception par le préfet : 11/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques.

Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**Article 11 PRISE EN COMPTE DES RISQUES  
TECHNOLOGIQUES LIES AU TRANSPORT DE MATIERES  
DANGEREUSES (GAZ, HYDROCARBURES)**

Dans les secteurs de dangers significatifs pour la vie humaine liés à la présence d'une canalisation souterraine de transport de gaz ou d'hydrocarbure, repérés comme tels au règlement graphique (quadrillage noir), la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites.

L'article R111-2 du Code de l'urbanisme est cumulativement applicable aux dispositions sus décrites. Il dispose que « *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* »

**Ces dispositions cesseront de s'appliquer et seront remplacées par les dispositions résultantes des études de dangers prévues par l'arrêté du 4 août 2008 dès lors que ces dernières auront été réalisées.**

## **Article 12    PROTECTION DE L'ACTIVITE AGRICOLE**

Dans les périmètres de réciprocité agricole reportés sur la pièce n°0-7 du dossier de PLU, **toute demande d'autorisation d'urbanisme sera subordonnée à l'avis de la Chambre d'Agriculture**. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de l'extension de constructions existantes ou de la construction de leurs annexes.

En outre, il est rappelé que le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place.

### **Article L111-3 du Code rural**

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**Article 13** **POSITION AU REGARD DE L'ARTICLE R 123-10-1 du Code de l'urbanisme**

**Rappel** : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, **sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.** »

**Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU seront applicables à chacun des terrains d'assiette de la construction issus de la division.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES URBAINES**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

*La zone UA englobe le secteur ancien du centre bourg qui se caractérise par un front bâti continu ou semi continu le long de la Rue principale (voir lexique).*

*Le règlement a pour objet de préserver cette structure bâtie particulière qui forge l'identité de village-rue de Bourneville. Un effort sera également porté sur l'aspect extérieur des constructions afin de préserver l'authenticité du bâti traditionnel.*

**Rappel n°1:** Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **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.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

**Rappel n°2:** Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite.

De plus **sur les secteurs figurant en quadrillage bleu au plan de zonage, de part et d'autre de certains chemins hydrauliques,** toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques.

Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

**Rappel n°3 :** Dans les secteurs de nuisances sonores repérés en pièce n°8-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités industrielles
- 2- Les entrepôts (*voir définition au lexique*)
- 3- Le camping pratiqué isolément ; la création de terrains de camping et de terrains aménagés pour l'accueil de caravanes
- 4- Les parcs résidentiels de loisirs
- 5- Les habitations légères de loisirs implantées isolément ou sur un parc résidentiel de loisirs aménagé à cet effet
- 6- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
- 7- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets (pneus usagés, bidons vides, ...), de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs.
- 8- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 9- Les activités forestières et agricoles, y compris toute activité d'élevage et tout type de bâtiment agricole

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES  
SOUS CONDITIONS**

**Sont admises sous condition(s)** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités commerciales, artisanales et de services ainsi que leurs annexes (notamment de stockage) sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec le voisinage d'habitat.
- 2- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 3- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.
- 4- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des dispositions des articles 3 à 13.
- 5- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE**

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## **ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :**

Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

Les réseaux et les branchements privés ainsi que les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**.

### **4-2 Assainissement**

#### **4-2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire par des **canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques**.

L'évacuation des eaux usées et effluents traités peut-être autorisée dans les fossés et le milieu hydraulique superficiel de manière générale.

L'évacuation des eaux usées et effluents, pré traités ou pas, dans les puisards, marnières, bétoires,... et sur la voie publique est interdite.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents ainsi que d'une autorisation du Maire.

#### **4-2-2 Eaux pluviales**

##### Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Toute urbanisation future d'une parcelle doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements

En terme de gestion des eaux pluviales, le projet devra répondre à deux grands principes :

- Le projet ne doit pas s'exposer au risque d'inondation. Le projet doit mettre en place toutes les mesures nécessaires pour assurer la protection des personnes et des biens contre les inondations.
- La réalisation du projet et les mesures de protection mises en place par le pétitionnaire pour se protéger des écoulements de surface ne doivent aggraver en rien le risque d'inondation en

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

aval. Le projet ne doit pas générer de ruissellements supplémentaires par rapport à l'état initial. Le projet ne doit pas constituer une source potentielle de pollution, notamment vis-à-vis de la ressource en eau.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales **adapté**, le bénéficiaire de l'autorisation de construire doit réaliser dans sa propriété les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Le projet devra donc privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

**Toutefois, pour le bâti existant, l'autorité compétente tolèrera des dispositifs réduits si la superficie des parcelles est insuffisante pour réaliser les aménagements.**

Les rejets issus des piscines doivent faire l'objet d'un traitement préalable de dé-chloration.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

#### **ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

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

- 1- Les constructions doivent être implantées :
  - soit avec un **retrait similaire à celui des constructions implantées en front de rue sur les propriétés contiguës** ;
  - soit en retrait (sans limitation de distance), lorsqu'il existe déjà une construction implantée dans le front bâti de la Rue principale.
- 2- La règle fixée en 1- pourra ne pas être respectée en cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas cette règle et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, y compris un changement de destination.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect de la règle fixée en 1

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

- 1- Les constructions implantées dans le front bâti de la Rue principale devront être **accolées aux constructions existantes**, en **ordre continu** (implantées sur les limites latérales qui séparent deux propriétés) ou **semi-continu** (c'est-à-dire en limite d'un côté et en retrait de l'autre, celui-ci ne pouvant être inférieur à 3 mètres).
- 2- Lorsqu'il existe déjà une construction implantée dans le front bâti, toute autre construction nouvelle pourra s'implanter sur la propriété **en limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres
- 3- La règle fixée en 1 pourra ne pas être respectée en cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (réhabilitation, extension, changement d'affectation ou création d'annexe).
- 4- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1 et 2

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription particulière

**ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription particulière

**ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1- La hauteur des constructions de toute nature implantées dans le front bâti de la Rue principale sera comprise **entre R+1+C (3 niveaux) et R+2+C (4 niveaux)** (C=combles aménageables).
- 2- La hauteur des constructions à destination d'habitation non implantées dans le front bâti de la Rue principale, ne pourra excéder R+1+C (3 niveaux) et, en tout état de cause, ne pourra pas avoir une hauteur supérieure à la construction implantée sur la même propriété, dans le front bâti.
- 3- La hauteur des autres constructions non implantées dans le front bâti de la Rue principale est limitée à 7 mètres au faîtage maximum.
- 4- Toutefois, dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.
- 5- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique dans le respect des règles fixées ci-dessus.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**11-1 Généralités :**

- 1- Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé, en particulier pour les façades sur rue.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les yourtes ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits ; les constructions en bois sont toutefois autorisées.
- 4- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie d'essences régionales.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 11-2 Matériaux

- 1- Les bardages métalliques sont interdits en façade et en pignon.
- 2- Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus. Le parement ou l'enduit devra être de teinte identique ou analogue à ceux utilisés traditionnellement dans la région.
- 3- **L'ardoise** (naturelle ou artificielle) **et le zinc de teinte ardoise sont les seuls matériaux de toiture autorisés.**
- 4- La brique et le pan de bois peuvent être rapportés – *id est* non structurels - sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale.
- 5- Dans le cadre de la rénovation d'une construction à typologie locale, les matériaux anciens (colombages, briques, ardoises, ...) devront être laissés visibles depuis la Rue principale. Le recours systématique aux enduits doit être évité autant que possible.

### 11-3 Gabarit, volumes

- 1- Les façades courbes donnant sur la Rue principale sont interdites.
- 2- Les façades ne devront pas faire l'objet d'une composition uniforme, c'est-à-dire un aplat d'une même couleur (un enduit recouvrant une façade en briques ou en colombages, par exemple) sur plus de 20 mètres de long.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 11-4 Caractéristiques des toitures

- 1- **L'inclinaison des versants des toitures doit être comprise entre 35° et 50°.** Cette disposition ne s'applique pas aux extension(s), restauration, réhabilitation, changement de destination de constructions existantes ne respectant pas cette règle.
- 2- Les toitures doivent compter au moins 2 versants. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison ou sur les annexes aux constructions existantes ou sur des extensions mesurées.
- 3- Les toitures à la Mansart sont autorisées.
- 4- Les toitures – autres que les toitures terrasses - des constructions à destination d'habitation doivent observer un **débord d'au moins 0,30m** en façade comme en pignon. En cas d'évolution du bâti existant, (extension, réhabilitation), la toiture pourra être identique à l'existant. Cette règle ne s'impose pas en cas d'implantation en limite séparative de propriété.

#### 11-5 Couleurs

- 1- Les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits
- 2- La peinture noire est interdite sur les façades, pignons, pans de bois et huisseries.
- 3- Les couleurs employées pour les façades, pignons, menuiseries, ... seront éteintes, dans un ton « terre », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, ayant un fort éclat est interdite. Elles devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des **ressources naturelles** (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, ...).
- 4- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les linteaux et pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints, teints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge, ...). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite.
- 5- Le rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce ou de service peut déroger aux règles édictées aux 1, 2, 3 et 4. Dans ce cas, le blanc pur, le noir ou les teintes vives seront simplement autorisés pour les menuiseries ou les éléments de façade de petite surface tels que les enseignes, n'exécutant pas certains éléments de l'intérieur, **à condition que ces couleurs soient nécessaires à l'identification visuelle de l'entreprise.** Le

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

pétitionnaire s'attachera à tirer le meilleur compromis entre, d'une part, la recherche d'une harmonie de la devanture avec son environnement bâti et, d'autre part, l'amélioration de l'attractivité du commerce.

#### 11-6 Motifs, ouvertures

- 1- Les balcons et les encorbellements sont interdits dans le front bâti de la Rue principale.
- 2- Les lucarnes jacobines, normandes, capucines et rampantes sont les seules admises (*voir schémas dans le lexique*). Elles doivent être implantées harmonieusement au bas du toit et sur un seul rang.
- 3- **Les ouvertures de type « fenêtre de toit » sont interdites sur les versants visibles depuis la Rue principale** (*voir définition en annexe*). Le jumelage des châssis est interdit.
- 4- Pour toute construction nouvelle et lors de toute extension, réhabilitation ou rénovation de constructions existantes, **les fenêtres des diverses menuiseries doivent respecter les proportions des constructions existantes avoisinantes et, en particulier, être plus hautes que larges**. Elles doivent présenter au moins deux vantaux.
- 5- Les constructions à destination de commerces ou de services pourront déroger aux règles fixées en 11-6-4- sous réserve de respecter le rythme des percements existants. En particulier, les fenêtres de plain-pied sur la rue ou « vitrines » sont naturellement autorisées.

#### 11-7 Eléments techniques

- 1- Les cheminées doivent être constituées de briques cuites pleines ou, à défaut, de briques de parement.
- 2- Les gouttières en PVC sont interdites sur les façades des constructions du front bâti de la Rue principale.
- 3- Sauf impossibilité technique, les antennes et paraboles seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- 4- Les coffrets, compteurs (gaz, électricité, ...), boîtes aux lettres et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 11-8 Cas particulier des annexes

1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et bâti.
2. Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées tant qu'elles ne sont pas visibles depuis la Rue principale. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

### 11-9 Clôtures

1. Les seules clôtures autorisées le long des voies publiques sont les murets de pierres calcaires, silex ou briques ou constitués de matériaux recouverts d'un enduit teinté ou peint dans la palette de couleurs locales. Leur hauteur ne pourra pas excéder 1m20.
2. Les haies végétales d'essences locales pourront être doublées d'un grillage à condition que celui-ci ne soit pas visible depuis la voie publique ; leur hauteur ne pourra pas excéder 2 mètres.
3. Les haies synthétiques sont interdites.

### 11-10 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. En particulier, ils ne devront créer aucune saillie et devront s'insérer dans le plan du toit. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.

## **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. La liste des essences locales autorisées figure en annexe du présent règlement
- 2- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 3- **Les éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les talus, recensés en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, peuvent être supprimés, sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes d'essences locales. Les talus arasés seront reconstitués à l'identique, éventuellement après (léger) déplacement. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.**
- 4- Les mares (Epp) recensées en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être comblées ni obstruées.

**ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

**ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 1- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra, **dans la mesure du possible**, optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription particulière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

*La zone UB comprend le reste des zones bâties du bourg ainsi que ses hameaux périphériques (Gribomare, La Londe, ...) où l'habitat traditionnel se mêle à l'habitat contemporain, pavillonnaire. La commune souhaite densifier ce secteur tout en édictant des dispositions spécifiques nécessaires à l'intégration du bâti dans le paysage rural.*

*Le règlement vise également à favoriser une mixité des fonctions urbaines afin de faciliter le développement d'activités économiques non nuisantes.*

**Rappel n°1:** Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **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.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

**Rappel n°2:** **Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage**, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite.

De plus **sur les secteurs figurant en quadrillage bleu au plan de zonage, de part et d'autre de certains chemins hydrauliques**, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques.

Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

**Rappel n°3:** Dans les secteurs de dangers significatifs pour la vie humaine liés à la présence d'une **canalisation souterraine de transport de gaz ou d'hydrocarbure**, repérés comme tels au règlement graphique (quadrillage noir), la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites.

L'article R111-2 du Code de l'urbanisme est cumulativement applicable aux dispositions sus décrites. Il dispose que « *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* »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Ces dispositions cesseront de s'appliquer et seront remplacées par les dispositions résultantes des études de dangers prévues par l'arrêté du 4 août 2008 dès lors que ces dernières auront été réalisées.

**Rappel n°4 :** Dans les secteurs de nuisances sonores repérés en pièce n°8-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

**Rappel n°5 :** Les **sentiers piétonniers** recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme et identifiés au plan de zonage par une succession de petits ronds verts doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne soit en tout temps assurée. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit.

#### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités industrielles
- 2- Les entrepôts (*voir définition au lexique*)
- 3- Le camping pratiqué isolément ; la création de terrains de camping et de terrains aménagés pour l'accueil de caravanes
- 4- Les parcs résidentiels de loisirs
- 5- Les habitations légères de loisirs implantées isolément ou dans un parc résidentiel de loisirs aménagé à cet effet
- 6- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
- 7- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs.
- 8- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de toute carrière
- 9- Les activités forestières et agricoles, y compris toute activité d'élevage et tout type de bâtiment agricole
- 10- Les activités de loisirs nouvelles susceptibles de générer des nuisances sonores nocturnes telles que les discothèques et les clubs houses.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**  
**SOUS CONDITIONS**

**Sont admises sous condition(s)** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités commerciales, artisanales et de services ainsi que leurs annexes (notamment de stockage) sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec le voisinage d'habitat.
- 2- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 3- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.
- 4- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13
- 5- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (et/ou qu'ils contribuent à supprimer des désordres hydrauliques) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE**

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Les portails seront implantés en retrait de la limite de l'emprise de la voie de sorte qu'une **aire de stationnement** pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique. Précisément, si la configuration du terrain le permet, il est recommandé que le portail soit implanté avec un **retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie**. Lors de la modification d'un accès existant, celui-ci devra être aménagé conformément à la règle, chaque fois que la configuration du terrain le permet.
- 6- Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être **jumelés** si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain.
- 7- **Toute création d'accès direct privatif sur les RD 139, RD 90 et RD 89 est interdite en dehors de la zone agglomérée**. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants sont autorisés dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :**

Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

Les réseaux et les branchements privés ainsi que les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**.

### **4-2 Assainissement**

#### **4-2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire par des **canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant**, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau y compris une insuffisance de la station d'épuration, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Ils doivent en outre s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'assainissement individuel strict, (dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif), toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire est invité à prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), instance de contrôle et de conseil pour les installations individuelles.

L'évacuation des eaux usées et effluents traités peut-être autorisée dans les fossés et le milieu hydraulique superficiel de manière générale.

L'évacuation des eaux usées et effluents, pré traités ou pas, dans les puisards, marnières, bétoires,... et sur la voie publique est interdite.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Toute urbanisation future d'une parcelle doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements

En terme de gestion des eaux pluviales, le projet devra répondre à deux grands principes :

- Le projet ne doit pas s'exposer au risque d'inondation. Le projet doit mettre en place toutes les mesures nécessaires pour assurer la protection des personnes et des biens contre les inondations.
- La réalisation du projet et les mesures de protection mises en place par le pétitionnaire pour se protéger des écoulements de surface ne doivent aggraver en rien le risque d'inondation en aval. Le projet ne doit pas générer de ruissellements supplémentaires par rapport à l'état initial. Le projet ne doit pas constituer une source potentielle de pollution, notamment vis-à-vis de la ressource en eau.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales **adapté**, le bénéficiaire de l'autorisation de construire doit réaliser dans sa propriété les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le **débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement**. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Le projet devra donc privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

**Toutefois, pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits si la superficie des parcelles est insuffisante pour réaliser les aménagements.**

En cas de création de réserve incendie, le volume occupé par celle-ci ne doit en aucun cas être pris en compte dans le volume de stockage.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non potable). Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les rejets issus des piscines doivent faire l'objet d'un traitement préalable de dé-chloration.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, toute création de surfaces imperméabilisées communes (trottoirs, voiries, ...) devra s'accompagner de **mesures compensatoires** destinées à gérer les eaux de ruissellements générées. Cette gestion des eaux pluviales répondra à une **approche globale**, intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de l'opération.

Il sera particulièrement tenu compte des éléments et ouvrages hydrauliques existants (mares, sources, fossés, ...) et des axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales se créant lors de fortes précipitations.

Les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les noues et les bassins de rétention devront être traités en tant qu'**espaces publics paysagés de qualité** : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ... Ils devront être dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique exceptionnel. Les bassins devront avoir des formes de mares (sans bêche plastique apparente) ; les pentes de noues et mares devront être douces afin de faciliter l'entretien mécaniquement.

#### **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

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

##### Cas général :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins **12 mètres** par rapport à la limite d'emprise des RD 139, RD 90 et RD 89 ;
- d'au moins **6 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

##### Cas particuliers :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas la règle et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, y compris un changement d'affectation, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.
- En cas de reconstruction à l'identique de bâtiments légalement existants détruits ou démolis depuis moins de dix ans.

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

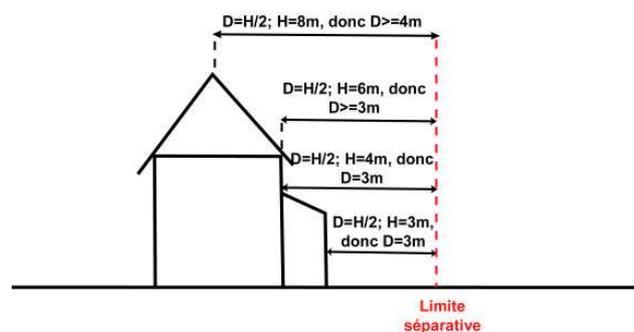
Affichage : 11/07/2018

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

- 1- Toute construction nouvelle pourra s'implanter **en limite séparative** **ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Implantation à l'alignement



Implantation en retrait :

la distance entre tout point du bâtiment à l'alignement doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

=> La future construction doit être implantée de manière à ce que chaque point du bâtiment réponde à la règle.

- 2- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée en 1-, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

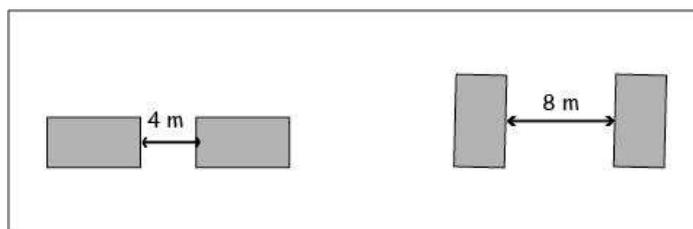
Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Règle générale :**

Deux constructions non contiguës à destination d'habitation implantées sur une même propriété doivent être disposées à une distance l'une de l'autre au moins égale à **8 mètres**. Cette distance peut être réduite à **4 mètres** lorsque les **façades en vis à vis** des bâtiments ne comportent pas de baies principales et/ou fenêtres d'éclairage.



Règle générale

**Cas particuliers :**

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux transformations, aux réhabilitations, au changement de destination de bâtiments existants ne respectant pas la règle à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble des autres habitations de la propriété. Elles ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans ni aux annexes.

**ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain.
2. Dans le cas des constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, cette prescription n'est pas applicable à la réhabilitation, au changement de destination et à la reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans, ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder **3 niveaux**, soit **R + 1 + C** (combles aménageables).
- 2- La hauteur des bâtiments artisanaux est limitée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 3- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 4- Dans le cas d'une extension ou d'un changement de destination d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, les travaux sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet d'aggraver l'écart par rapport à la règle, c'est-à-dire de créer une hauteur supérieure à celle du bâtiment originel.
- 5- La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect de la règle fixée en 1.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11-1 Généralités :

- 1- Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé, en particulier pour les façades sur rue.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les yourtes ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits ; les constructions en bois sont toutefois autorisées.
- 4- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie d'essences régionales.

### 11-2 Matériaux

- 1- Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon.
- 3- La tuile canal, la tuile en PVC, la lauze, l'ardoise en fibro ciment, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 11-3 Caractéristiques des toitures

- 1- **Tout type de toiture (2, 3, 4, ... versants, terrasse, monopente, courbe, ...) est autorisé.**
- 2- Dans le cas de toitures présentant **au moins 2 versants**, ceux-ci devront être **inclinés d'au moins 40°**. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.
- 3- Les toitures des constructions à destination d'habitation présentant au moins 2 versants doivent observer un **débord d'au moins 0,30 mètre**, en façade comme en pignon. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Cette règle ne s'impose pas en cas d'implantation en limite séparative de propriété.

### 11-4 Couleurs

- 1- Les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits
- 2- La peinture noire est interdite sur les façades, pignons, pans de bois et huisseries.
- 3- Les couleurs employées pour les façades et pignons seront éteintes, dans un ton « terre », beige, grège, bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré. Toute couleur vive, ayant un fort éclat, est interdite. Elles devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des **ressources naturelles** (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, ...).
- 4- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les linteaux et pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints, teints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge, ...). Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite.
- 5- Le rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce ou de service peut déroger aux règles édictées aux 1, 2, 3 et 4. Dans ce cas, le blanc pur, le noir ou les teintes vives seront simplement autorisés pour les menuiseries ou les éléments de façade de petite surface, tels que les enseignes, n'excédant pas dans leur ensemble **30% de la surface de la devanture, à condition que ces couleurs soient nécessaires à l'identification visuelle de l'entreprise**. Le pétitionnaire s'attachera à tirer le meilleur compromis entre, d'une part, la recherche d'une harmonie de la devanture avec son environnement bâti et, d'autre part, l'amélioration de l'attractivité du commerce

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 11-5 Motifs, ouvertures

- 1- Les lucarnes retroussées sont interdites (*voir schémas dans le lexique*). D'une manière générale, il s'agira de veiller à ce que la forme de la lucarne soit en harmonie avec le style de la construction
- 2- Les fenêtres de toit sous forme de châssis vitrés sont autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées dans le plan du toit et ordonnancées en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades, dans un souci de composition générale.
- 3- Les **pignons pleins et aveugles** ne peuvent pas faire l'objet d'une composition uniforme. Ils devront être « animés » avec des éléments tels que les fenêtres, des effets de polychromie<sup>1</sup> ou seront habillés de pans de bois, structurels ou de parement, en bardages ou en colombages, ou d'essentages d'ardoises, tout au moins dans la partie du pignon comprise entre l'égout du toit et le faîtage. Dans le cas des colombages, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux.

### 11-6 Cas particulier des annexes

1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.
2. Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

<sup>1</sup> Par exemple par deux aplats de couleur différents, l'un couvrant la surface comprise entre l'égout et le faîtage du toit, l'autre couvrant la surface comprise entre la base et l'égout du toit.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 11-7 Clôtures

1. Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les matériaux et les enduits employés seront choisis dans la gamme de teintes conseillées pour les façades des constructions
2. Les haies végétales d'essences locales pourront être doublées d'un grillage à condition que celui-ci ne soit pas visible depuis la voie publique ; leur hauteur ne pourra pas excéder 2 mètres.
3. Les haies synthétiques sont interdites.
4. Les seules clôtures pleines autorisées le long des voies publiques sont les murets de pierres calcaires, silex ou briques ou constitués de matériaux recouverts d'un enduit teinté ou peint dans la palette de couleurs locales. Leur hauteur ne pourra pas excéder 1m20.

### 11-8 Eléments techniques

- 1- Sauf impossibilité technique, les antennes et paraboles seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- 2- Les coffrets, compteurs (gaz, électricité, ...), boîtes aux lettres et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti

### 11-9 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. En particulier, ils ne devront créer aucune saillie et devront s'insérer dans le plan du toit. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.
2. Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 2 places minimum par logement
3. Pour les constructions à destination de commerce et/ou de service, il est exigé un minimum d'1 place de stationnement par employé et de 5 places supplémentaires pour la clientèle et les visiteurs. Dans le cas de cabinets de médecins, vétérinaires et infirmeries, il est exigé 6 places minimum par cabinet de soin.
4. Pour les constructions à destination d'activité artisanale ou de bureau, il est exigé un minimum d'1 place de stationnement par employé
5. Pour les hôtels, il est exigé au minimum une place de stationnement par chambre et une place de stationnement par employé. Pour les restaurants, il est exigé une place de stationnement par employé et une place de stationnement pour 4 couverts. Pour les établissements abritant simultanément ces deux activités, le nombre à prendre en compte est le plus élevé des deux.
6. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.
7. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, situé à moins de 200 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou qu'il conclut un accord avec la puissance publique ou son concédant créant un droit à la jouissance du nombre d'emplacements de stationnement à construire.
8. Ces règles s'appliquent également en cas de changement de destination d'une construction existante

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales choisies dans la liste annexée au présent règlement. Les essences seront, dans la mesure du possible, variées.
- 2- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 3- **Les éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les talus, recensés en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, peuvent être supprimés, sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes d'essences locales. Les talus arasés seront reconstitués à l'identique, éventuellement après (léger) déplacement. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.**
- 4- **Les mares (Epp) recensées en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être comblées ni obstruées.**
- 5- Dans le cas de constructions à destination d'habitation, les parties de terrain situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde doivent être traitées en espaces verts, avec, a minima, un engazonnement.
- 6- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **25%** de la superficie totale du terrain à bâtir. Ils devront en outre être plantés d'au moins un fruitier haute tige ou un arbre d'ornement d'essence locale pour 500 m<sup>2</sup> de leur superficie.
- 7- Les parcs de stationnement publics à l'air libre d'une capacité de stockage supérieure à 10 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc. Ces espaces verts doivent être plantés d'au moins un arbre ou arbuste d'essence locale pour 3 places de stationnement.
- 8- Toute opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare doit comporter un ou plusieurs espaces verts communs d'une superficie totale supérieure ou égale à la superficie de la voirie à créer. De plus, chaque espace vert commun doit être planté d'au moins 5 arbres ou arbustes d'essence locale pour 200 m<sup>2</sup> de superficie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- 1- Le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à **0,40** pour les constructions de toute nature. Il ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique des constructions existantes détruites ou démolies depuis moins de 10 ans ni aux constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif.
- 2- En vertu de l'article L.123-1-11 du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

**ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 1- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra, **dans la mesure du possible**, optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

**ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription particulière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

*La zone UH est une **zone de hameau à vocation résidentielle**, caractérisée par un bâti peu dense mêlant constructions contemporaines et traditionnelles. La commune souhaite densifier ce secteur très modérément, afin d'en conserver le caractère rural et de mener une politique de diversification de son offre d'habitat. Enfin, des dispositions spécifiques sont mises en place afin de garantir une parfaite intégration du bâti dans le paysage rural.*

**Rappel n°1:** Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **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.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

**Rappel n°2 :** **Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage**, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite.

De plus **sur les secteurs figurant en quadrillage bleu au plan de zonage, de part et d'autre de certains chemins hydrauliques**, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques.

Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

**Rappel n°3 :** L'article L111-3 du Code rural s'applique quel que soit le zonage mis en place.

### **ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2 sont interdites.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**  
**SOUS CONDITIONS**

**Sont admises sous condition(s)** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions à destination d'**habitation** sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement bâti.
- 2- L'aménagement, la réhabilitation, la rénovation, la restauration, l'amélioration et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement de destination lorsque le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens et sous réserve de respecter les règles édictées sur la zone.
- 3- Les constructions à destination de bureaux ou de services de proximité telles que les professions libérales (médecins, assurances, cabinets d'architecture, ...) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.
- 4- Tout type d'annexes y compris les abris pour animaux sous réserve de leur insertion à l'environnement bâti et sous réserve de ne pas générer de nuisances pour l'habitat
- 5- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 6- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.
- 7- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
- 8- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (et/ou qu'ils contribuent à supprimer des désordres hydrauliques) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site
- 9- Les clôtures sous réserve de leur parfaite insertion dans le paysage

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE**

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Les portails seront implantés en retrait de la limite de l'emprise de la voie de sorte qu'une **aire de stationnement** pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique. Précisément, si la configuration du terrain le permet, il est recommandé que le portail soit implanté avec un **retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie**. Lors de la modification d'un accès existant, celui-ci devra être aménagé conformément à la règle, chaque fois que la configuration du terrain le permet.
- 6- Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être **jumelés** si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :**

Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

Les réseaux et les branchements privés ainsi que les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**.

### **4-2 Assainissement**

#### **4-2-1 Eaux usées**

En cas d'assainissement individuel strict, (dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif), toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire est invité à prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), instance de contrôle et de conseil pour les installations individuelles.

L'évacuation des eaux usées et effluents traités peut-être autorisée dans les fossés et le milieu hydraulique superficiel de manière générale.

L'évacuation des eaux usées et effluents, pré traités ou pas, dans les puisards, marnières, bétoires,... et sur la voie publique est interdite.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Toute urbanisation future d'une parcelle doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements

En terme de gestion des eaux pluviales, le projet devra répondre à deux grands principes :

- Le projet ne doit pas s'exposer au risque d'inondation. Le projet doit mettre en place toutes les mesures nécessaires pour assurer la protection des personnes et des biens contre les inondations.
- La réalisation du projet et les mesures de protection mises en place par le pétitionnaire pour se protéger des écoulements de surface ne doivent aggraver en rien le risque d'inondation en aval. Le projet ne doit pas générer de ruissellements supplémentaires par rapport à l'état initial. Le projet ne doit pas constituer une source potentielle de pollution, notamment vis-à-vis de la ressource en eau.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales **adapté**, le bénéficiaire de l'autorisation de construire doit réaliser dans sa propriété les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le **débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement**. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Le projet devra donc privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

**Toutefois, pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits si la superficie des parcelles est insuffisante pour réaliser les aménagements.**

En cas de création de réserve incendie, le volume occupé par celle-ci ne doit en aucun cas être pris en compte dans le volume de stockage.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les rejets issus des piscines doivent faire l'objet d'un traitement préalable de dé-chloration.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, toute création de surfaces imperméabilisées communes (trottoirs, voiries, ...) devra s'accompagner de **mesures compensatoires** destinées à gérer les eaux de ruissellements générées. Cette gestion des eaux pluviales répondra à une **approche globale**, intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de l'opération.

Il sera particulièrement tenu compte des éléments et ouvrages hydrauliques existants (mares, sources, fossés, ...) et des axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales se créant lors de fortes précipitations.

Les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les noues et les bassins de rétention devront être traités en tant qu'**espaces publics paysagés de qualité** : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ... Ils devront être dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique exceptionnel. Les bassins devront avoir des formes de mares (sans bêche plastique apparente) ; les pentes de noues et mares devront être douces afin de faciliter l'entretien mécaniquement.

#### **ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### Cas général :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- o d'au moins **8 mètres** par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

##### Cas particuliers :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- o En cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas la règle et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, y compris un changement d'affectation, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.
- o En cas de reconstruction à l'identique de bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

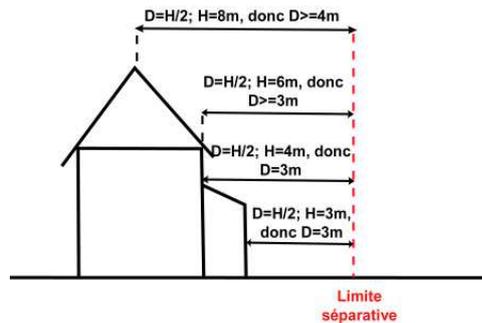
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- 1- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**.

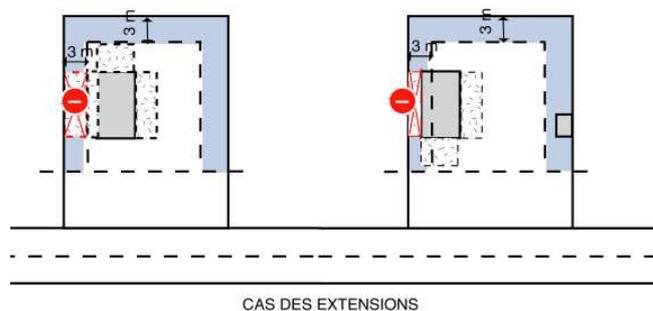


Implantation en retrait :

la distance entre tout point du bâtiment à l'alignement doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

=> La future construction doit être implantée de manière à ce que chaque point du bâtiment réponde à la règle.

- 2- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée en 1-, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.



- 3- Les annexes aux constructions peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur au faîtage ou à l'acrotère n'excède pas **4 mètres**.
- 4- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

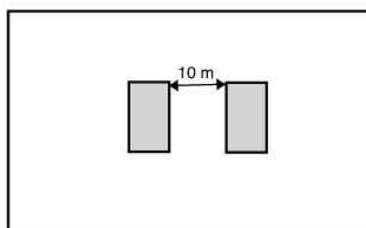
Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

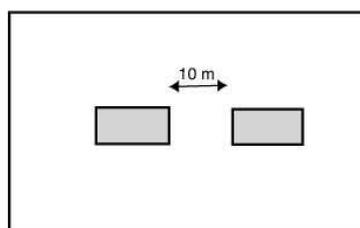
**ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Règle générale :**

Deux habitations non contiguës sur une même propriété devront être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point de l'habitation au point le plus proche de l'autre habitation soit au moins égale à **10 mètres**. Elles ne devront pas disposer de vue droite en vis-à-vis.



REGLE GENERALE



REGLE GENERALE

**Cas particuliers :**

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux transformations, aux réhabilitations, au changement de destination de bâtiments existants ne respectant pas la règle à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble des autres habitations de la propriété. Elles ne s'appliquent pas non plus à la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle ni aux annexes.

**ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **25%** de la superficie du terrain.
2. Dans le cas des constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, cette prescription n'est pas applicable à la réhabilitation, au changement de destination et à la reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### **ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder **2 niveaux**, soit **R + 1 ou R + C** (combles aménageables).
- 2- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 3- Dans le cas d'une extension, d'un changement de destination d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, les travaux ne devront pas avoir pour effet d'aggraver l'écart par rapport à la règle, c'est-à-dire de créer une hauteur supérieure à celle du bâtiment originel.
- 4- La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect de la règle fixée en 1.

### **ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **11-1 Généralités :**

- 1- Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé, en particulier pour les façades sur rue.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les yourtes ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits ; les constructions en bois sont toutefois autorisées.
- 4- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie d'essences régionales.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 11-2 Matériaux

- 1- Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon.
- 3- La tuile canal, la tuile PVC, la lauze, l'ardoise en fibro ciment, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.

### 11-3 Caractéristiques des toitures

- 1- **Tout type de toiture (2, 3, 4, ... versants, terrasse, monopente, courbe, ...) est autorisé.**
- 2- Dans le cas de toitures présentant **au moins 2 versants**, ceux-ci devront être **inclinés d'au moins 40°**. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.
- 3- Les toitures des constructions à destination d'habitation présentant au moins 2 versants doivent observer un **débord d'au moins 0,30 mètre**, en façade comme en pignon. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Cette règle ne s'impose pas en cas d'implantation en limite séparative de propriété.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 11-4 Couleurs

- 1- Les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits
- 2- La peinture noire est interdite sur les façades, pignons, pans de bois et huisseries.
- 3- Les couleurs employées pour les façades et pignons seront éteintes, dans un ton « terre », beige, grège, bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré. Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat est interdite. Elles devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des **ressources naturelles** (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, ...).
- 4- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les linteaux et pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints, teints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge, ...). Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite.

### 11-5 Motifs, ouvertures

- 1- Les lucarnes retroussées sont interdites (*voir schémas dans le lexique*). D'une manière générale, il s'agira de veiller à ce que la forme de la lucarne soit en harmonie avec le style de la construction.
- 2- Les fenêtres de toit sous forme de châssis vitrés sont autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées dans le plan du toit et ordonnancées en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades, dans un souci de composition générale.
- 3- Les pignons pleins et aveugles ne peuvent pas faire l'objet d'une composition uniforme. Ils devront être « animés » avec des éléments tels que les fenêtres, des effets de polychromie<sup>2</sup> ou seront habillés de pans de bois, structurels ou de parement, en bardages ou en colombages, ou d'essentages d'ardoises, tout au moins dans la partie du pignon comprise entre l'égout du toit et le faitage. Dans le cas des colombages, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux.

<sup>2</sup> Par exemple par deux aplats de couleur différents, l'un couvrant la surface comprise entre l'égout et le faitage du toit, l'autre couvrant la surface comprise entre le faitage et l'égout du toit.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

0272006646-20180705-0018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 11-6 Cas particulier des annexes

1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.
2. Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

### 11-7 Clôtures

1. Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les matériaux et les enduits employés seront choisis dans la gamme de teintes conseillées pour les façades des constructions
2. Les haies végétales d'essences locales pourront être doublées d'un grillage à condition que celui-ci ne soit pas visible depuis la voie publique ; leur hauteur ne pourra pas excéder 2 mètres.
3. Les haies synthétiques sont interdites.
4. Les seules clôtures pleines autorisées le long des voies publiques sont les murets de pierres calcaires, silex ou briques ou constitués de matériaux recouverts d'un enduit teinté ou peint dans la palette de couleurs locales. Leur hauteur ne pourra pas excéder 1m20.

### 11-8 Eléments techniques

- 1- Sauf impossibilité technique, les antennes et paraboles seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- 2- Les coffrets, compteurs (gaz, électricité, ...), boîtes aux lettres et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 11-9 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. En particulier, ils ne devront créer aucune saillie et devront s'insérer dans le plan du toit. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.

### ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.
2. Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé **2 places minimum** par logement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°9 au présent règlement.
- 2- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 3- **Les éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les talus, recensés en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, peuvent être supprimés, sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes d'essences locales. Les talus arasés seront reconstitués à l'identique, éventuellement après (léger) déplacement. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.**
- 4- **Les mares (Epp) recensées en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être comblées ni obstruées.**
- 5- Dans le cas de constructions à destination d'habitation, les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde doivent être traitées en espaces verts avec, a minima, un engazonnement.
- 6- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **50%** de la superficie totale du terrain à bâtir. Ils devront en outre être plantés d'au moins un fruitier haute tige ou un arbre d'ornement d'essence locale pour 500 m<sup>2</sup> de leur superficie.
- 7- Les parcs de stationnement publics à l'air libre d'une capacité de stockage supérieure à 10 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc. Ces espaces verts doivent être plantés d'au moins un arbre ou arbuste d'essence locale pour 3 places de stationnement.
- 8- Toute opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare doit comporter un ou plusieurs espaces verts communs d'une superficie totale supérieure ou égale à la superficie de la voirie à créer. De plus, chaque espace vert commun doit être planté d'au moins 5 arbres ou arbustes d'essence locale pour 200 m<sup>2</sup> de superficie

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- 1- Le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à **0,15** pour les constructions de toute nature. Il ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique des constructions existantes détruites ou démolies depuis moins de 10 ans ni aux constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif.
- 2- En vertu de l'article L.123-1-11 du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

**ARTICLE UH 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 1- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra, **dans la mesure du possible**, optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

**ARTICLE UH 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription particulière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ui

*Le secteur Ui est réservé à l'aménagement, l'entretien, la surveillance, l'exploitation des grandes infrastructures routières (A 13 et A 131).*

**Rappel n°1:** Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **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.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

**Rappel n°2:** Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite.

De plus **sur les secteurs figurant en quadrillage bleu au plan de zonage, de part et d'autre de certains chemins hydrauliques,** toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques.

Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

**Rappel n°3:** Dans les secteurs de dangers significatifs pour la vie humaine liés à la présence d'une **canalisation souterraine de transport de gaz ou d'hydrocarbure**, repérés comme tels au règlement graphique (quadrillage noir), la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites.

L'article R111-2 du Code de l'urbanisme est cumulativement applicable aux dispositions sus décrites. Il dispose que « *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* »

Ces dispositions cesseront de s'appliquer et seront remplacées par les dispositions résultantes des études de dangers prévues par l'arrêté du 4 août 2008 dès lors que ces dernières auront été réalisées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**Rappel n°4** : L'article L111-3 du Code rural s'applique, quel que soit le zonage mis en place.

**Rappel n°5** : Dans les secteurs de nuisances sonores repérés en pièce n°8-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

### **ARTICLE Ui 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

### **ARTICLE Ui 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, les **ouvrages d'art enjambant l'infrastructure (ponts)**, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées.
- 2- **Tous types d'ouvrages, installations ou constructions liés et nécessaires à l'exploitation, l'aménagement, la surveillance ou l'entretien des infrastructures routières** (péage, mobilier, bâtiment technique, ...)
- 3- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager
- 4- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (et/ou qu'ils contribuent à supprimer des désordres hydrauliques) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- 5- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

### **ARTICLE Ui 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pas de prescription particulière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### **ARTICLE Ui 4 : RESEAUX ET VOIRIE**

Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**.

#### **ARTICLE Ui 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE Ui 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées avec un retrait, de telle sorte que la distance (d) comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie publique doit être au moins égale à la différence d'altitude (h) entre ces deux points.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement peut être acceptée dans le cas de constructions et ouvrages liés et nécessaires à l'exploitation, l'aménagement, la surveillance ou l'entretien des infrastructures routières.

#### **ARTICLE Ui 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Toute construction nouvelle pourra s'implanter en **limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

#### **ARTICLE Ui 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription particulière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### **ARTICLE Ui 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription particulière.

### **ARTICLE Ui 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription particulière.

### **ARTICLE Ui 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **11-1 Généralités :**

- 1- Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards sont interdites.
- 3- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie d'essences régionales.

### **ARTICLE Ui 12 : STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE Ui 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales. Il est recommandé que les essences composant une haie soient variées. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Des aménagements paysagers devront être effectués aux abords des voies existantes ou projetées afin d'assurer l'insertion des ouvrages à réaliser dans le paysage et aux abords des sites urbanisés.

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE Ui 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

**ARTICLE Ui 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription particulière.

**ARTICLE Ui 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription particulière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

*La zone UZ comprend les terrains d'assiette des constructions à destination d'activités économiques, principalement artisanales. Le règlement a pour objet d'assurer le bon fonctionnement et l'évolution des activités existantes.*

**Rappel n°1:** Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **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.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

**Rappel n°2 :** **Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage**, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite.

De plus, **sur les secteurs figurant en quadrillage bleu au plan de zonage, de part et d'autre de certains chemins hydrauliques**, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques.

Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

**Rappel n°3 :** L'Article L111-3 du Code rural s'applique, quel que soit le zonage mis en place.

**Rappel n°4 :** Dans les secteurs de nuisances sonores repérés en pièce n°8-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Le camping pratiqué isolément ; la création de terrains de camping et de terrains aménagés pour l'accueil de caravanes
- 2- Les parcs résidentiels de loisirs
- 3- Les habitations légères de loisirs implantées isolément ou sur parc résidentiel de loisirs aménagé à cet effet
- 4- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
- 5- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération
- 6- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de toute carrière
- 7- Les habitations autres que celles décrites à l'article 2 et les hébergements hôteliers

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**  
**SOUS CONDITIONS**

**Sont admises sous condition(s)** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les établissements à destination d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, services), les bureaux sous réserve d'être compatibles avec l'habitat et/ou l'activité agricole et de ne pas générer de risques ou de nuisances pour les personnes et les biens en prenant toutes les mesures nécessaires pour limiter les pollutions
- 2- Les constructions à destination exclusive d'entrepôt sous réserve de ne pas porter atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes
- 3- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés sur la zone. De plus, ce type d'habitation devra être incorporée ou juxtaposée au bâtiment d'activité auquel elle se rattache.
- 4- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 5- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.
- 6- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13
- 7- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (et/ou qu'ils contribuent à supprimer des désordres hydrauliques) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE**

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Les portails seront implantés en retrait de la limite de l'emprise de la voie de sorte qu'une **aire de stationnement** pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique. Précisément, si la configuration du terrain le permet, il est recommandé que le portail soit implanté avec un **retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie**. Lors de la modification d'un accès existant, celui-ci devra être aménagé conformément à la règle, chaque fois que la configuration du terrain le permet.
- 6- Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être **jumelés** si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain.
- 7- **Toute création d'accès direct privatif sur la RD 89 est interdite en dehors de la zone agglomérée**. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants sont autorisés dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## **ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :**

Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

Les réseaux et les branchements privés ainsi que les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**.

### **4-2 Assainissement**

#### **4-2-1 Eaux usées**

En cas d'assainissement individuel strict, (dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif), toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire est invité à prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), instance de contrôle et de conseil pour les installations individuelles.

L'évacuation des eaux usées et effluents traités peut-être autorisée dans les fossés et le milieu hydraulique superficiel de manière générale.

L'évacuation des eaux usées et effluents, pré traités ou pas, dans les puisards, marnières, bétoires,... et sur la voie publique est interdite.

#### **4-2-2 Eaux pluviales**

##### Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Toute urbanisation future d'une parcelle doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements

En terme de gestion des eaux pluviales, le projet devra répondre à deux grands principes :

- Le projet ne doit pas s'exposer au risque d'inondation. Le projet doit mettre en place toutes les mesures nécessaires pour assurer la protection des personnes et des biens contre les inondations.
- La réalisation du projet et les mesures de protection mises en place par le pétitionnaire pour se protéger des écoulements de surface ne doivent aggraver en rien le risque d'inondation en

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

aval. Le projet ne doit pas générer de ruissellements supplémentaires par rapport à l'état initial. Le projet ne doit pas constituer une source potentielle de pollution, notamment vis-à-vis de la ressource en eau.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales **adapté**, le bénéficiaire de l'autorisation de construire doit réaliser dans sa propriété les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.** Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Le projet devra donc privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

**Toutefois, pour le bâti existant, l'autorité compétente tolèrera des dispositifs réduits si la superficie des parcelles est insuffisante pour réaliser les aménagements.**

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de dé-chloration.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

#### **4-2-3 Eaux résiduaires industrielles**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Pas de prescription particulière.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

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

Cas général :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins **15 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la RD 89 ;
- d'au moins **5 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

Cas particuliers :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas la règle et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, y compris un changement d'affectation, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.
- En cas de reconstruction à l'identique de bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

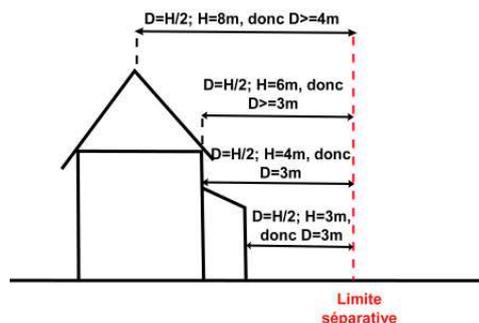
Affichage : 11/07/2018

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

- 1- Toute construction nouvelle pourra s'implanter **en limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**.



Implantation à l'alignement



Implantation en retrait :

la distance entre tout point du bâtiment à l'alignement doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

=> La future construction doit être implantée de manière à ce que chaque point du bâtiment réponde à la règle.

- 2- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée en 1-, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.

**ARTICLE UZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription particulière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 1- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain.
- 2- Dans le cas des constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, cette prescription n'est pas applicable à la réhabilitation, au changement de destination et à la reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

### ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 2 niveaux, soit **R + 1 ou R + C** (combles aménageables).
- 2- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder **12 mètres** à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère). Toutefois, cette règle peut ne pas s'appliquer pour des éléments techniques (silos, cheminées). Dans ce cas, les choix d'aménagement architecturaux devront être dûment justifiés et motivés au regard de l'insertion dans le paysage de ces constructions.
- 3- Dans le cas d'une extension, d'un changement de destination d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, les travaux ne devront pas avoir pour effet d'aggraver l'écart par rapport à la règle, c'est-à-dire de créer une hauteur supérieure à celle du bâtiment originel.
- 4- La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles ci-dessus exposées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11-1 Généralités :

- 1- Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les yourtes ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits ; les constructions en bois sont toutefois autorisées.
- 4- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie d'essences régionales.

### 11-2 Matériaux:

- 1- Pour les **constructions nouvelles de toute nature**, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les parpaings, carreaux de plâtre ou briques creuses, ne peuvent pas être laissés nus. L'enduit employé sera de teinte sombre, appartenant à la palette de couleurs locales. Les bardages métalliques seront de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise.
- 2- Pour les toitures des **constructions nouvelles**, seules les couvertures apparentes en papier goudronné ou multi couche bitumeux, sont interdites. Tout autre type de toiture (zinc anthracite, tôle de teinte ardoise ou bac acier) pourra être admis à condition que la forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction et que la teinte soit sombre.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 11-3 Cas particulier des annexes

- 1- Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.
- 2- Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

### 11-4 Cas particulier des entrepôts

- 1- Les façades des constructions à destination d'entrepôt seront recouvertes d'un enduit de teinte sombre ou revêtues d'un bardage bois ou métallique à condition que celui-ci soit de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise
- 2- Pour la toiture, sont interdites les couvertures apparentes en papier goudronné ou multi couche bitumeux. Le zinc anthracite, la tôle de teinte ardoise et le bac acier de teinte ardoise sont autorisés.
- 3- Les toitures doivent compter au moins deux versants présentant une inclinaison supérieure ou égale à 30°.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 11-5 Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les matériaux et les enduits employés seront choisis dans la gamme de teintes conseillées pour les façades des constructions
- 2- Dans le cas de l'emploi d'un dispositif à **claire voie**, type lice ou grillage, on favorisera dans la mesure du possible un **accompagnement végétal** à travers le doublement par une haie d'essences régionales (*voir liste en annexes*). L'ensemble du dispositif ne pourra pas excéder 3 mètres de hauteur.
- 3- Les haies synthétiques sont interdites.
- 4- Le long des voies publiques, les murs et clôtures pleines constitués de plaques rigides en palplanches béton ou préfabriquées en ciment et ceux recouverts ou constitués de bardages métalliques sont interdits. Dans tous les cas, ils ne pourront pas excéder 3 mètres de hauteur.

### 11-6 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. En particulier, ils ne devront créer aucune saillie et devront s'insérer dans le plan du toit. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.

### 11-7 Eléments techniques

- 1- Sauf impossibilité technique, les antennes et paraboles seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- 2- Les coffrets, compteurs (gaz, électricité, ...), boîtes aux lettres et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### **ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe n°9 au présent règlement.
- 2- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 3- Il est exigé pour les constructions de toute nature, de traiter en espaces verts (ou espaces verts + stationnement + aménagements hydrauliques), sur une largeur de 15 mètres, les parties de propriété situées entre la façade et la limite d'emprise des routes départementales. Il en est de même sur une largeur de 5 mètres pour les parties de propriété situées entre la façade de la (ou des) construction(s) et la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

### **ARTICLE UZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE UZ 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 1- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra, **dans la mesure du possible**, optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

**ARTICLE UZ 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription particulière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES A URBANISER**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

*La zone AUa est une zone d'urbanisation future à court et moyen termes. Cette zone est à vocation principale d'habitat et doit permettre de poursuivre le développement du bourg. C'est une zone naturelle qui peut être ouverte immédiatement à l'urbanisation sous certaines conditions d'aménagement et de desserte par les équipements publics.*

*Le règlement établi vise à assurer une cohérence urbanistique avec la zone UB du bourg.*

*Un aménagement partiel de la zone ne devra pas être de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur du reste de la zone.*

**Rappel n°1:** Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **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.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

**Rappel n°2:** **Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage**, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite.

De plus **sur les secteurs figurant en quadrillage bleu au plan de zonage, de part et d'autre de certains chemins hydrauliques**, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques.

Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

**Rappel n°3 :** Dans les secteurs de nuisances sonores repérés en pièce n°8-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les activités industrielles
- 2- Les entrepôts (*voir définition au lexique*)
- 3- Le camping pratiqué isolément ; la création de terrains de camping et de terrains aménagés pour l'accueil de caravanes
- 4- Les parcs résidentiels de loisirs
- 5- Les habitations légères de loisirs implantées isolément ou sur un parc résidentiel de loisirs aménagé à cet effet
- 6- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
- 7- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs.
- 8- L'ouverture, l'exploitation et l'extension de toute carrière
- 9- Les activités forestières et agricoles, y compris toute activité d'élevage et tout type de bâtiment agricole
- 10- Les activités de loisirs susceptibles de générer des nuisances sonores nocturnes telles que les discothèques et les clubs houses.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES  
SOUS CONDITIONS**

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-après, **soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone**, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce n°2 du dossier de PLU :

- 1- Les constructions à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier ;
- 2- Les activités commerciales, artisanales et de services sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat
- 3- Les constructions à destination de bureaux
- 4- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 5- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.
- 6- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (et/ou qu'ils contribuent à supprimer des désordres hydrauliques) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE AUa 3 : ACCES ET VOIRIE**

- 1- **En application des principes d'aménagement définis par les Orientations d'aménagement et de programmation:**
  - Pour les lotissements ou les groupes d'habitations, la possibilité de raccorder la voirie de l'opération (rue, chemin, piste cyclable, ...), à d'autres opérations contiguës prévues ultérieurement, sera imposée ;
  - La réalisation de cheminements piétons ou cyclistes sera imposée afin de raccorder l'opération aux cheminements existants ou projetés.
- 2- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 3- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 4- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 5- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 6- Les portails seront implantés en retrait de la limite de l'emprise de la voie de sorte qu'une **aire de stationnement** pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique. Précisément, si la configuration du terrain le permet, il est recommandé que le portail soit implanté avec un **retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie**. Lors de la modification d'un accès existant, celui-ci devra être aménagé conformément à la règle, chaque fois que la configuration du terrain le permet.
- 7- Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être **jumelés** si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## ARTICLE AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :**

Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

Les réseaux et les branchements privés ainsi que les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**.

### **4-2 Assainissement**

#### **4-2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau y compris une insuffisance de la station d'épuration, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Ils doivent en outre s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération.

L'évacuation des eaux usées et effluents traités peut être autorisée dans les fossés et le milieu hydraulique superficiel de manière générale.

L'évacuation des eaux usées et effluents, pré traités ou pas, dans les puisards, marnières, bétoires,... et sur la voie publique est interdite.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4-2-2 Eaux pluviales

##### Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Toute urbanisation future d'une parcelle doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements

En terme de gestion des eaux pluviales, le projet devra répondre à deux grands principes :

- Le projet ne doit pas s'exposer au risque d'inondation. Le projet doit mettre en place toutes les mesures nécessaires pour assurer la protection des personnes et des biens contre les inondations.
- La réalisation du projet et les mesures de protection mises en place par le pétitionnaire pour se protéger des écoulements de surface ne doivent aggraver en rien le risque d'inondation en aval. Le projet ne doit pas générer de ruissellements supplémentaires par rapport à l'état initial. Le projet ne doit pas constituer une source potentielle de pollution, notamment vis-à-vis de la ressource en eau.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales **adapté**, le bénéficiaire de l'autorisation de construire doit réaliser dans sa propriété les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que **le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement**. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Le projet devra donc privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

En cas de création de réserve incendie, le volume occupé par celle-ci ne doit en aucun cas être pris en compte dans le volume de stockage.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, toute création de surfaces imperméabilisées communes (trottoirs, voiries, ...) devra s'accompagner de **mesures compensatoires** destinées à gérer les eaux de ruissellements générées. Cette gestion des eaux pluviales répondra à une **approche globale**, intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de l'opération.

Il sera particulièrement tenu compte des éléments et ouvrages hydrauliques existants (mares, sources, fossés, ...) et des axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales se créant lors de fortes précipitations.

Les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les noues et les bassins de rétention devront être traités en tant qu'**espaces publics paysagés de qualité** : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ... Ils devront être dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique exceptionnel. Les bassins devront avoir des formes de mares (sans bêche plastique apparente) ; les pentes de noues et mares devront être douces afin de faciliter l'entretien mécaniquement.

#### **ARTICLE AUa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins **6 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

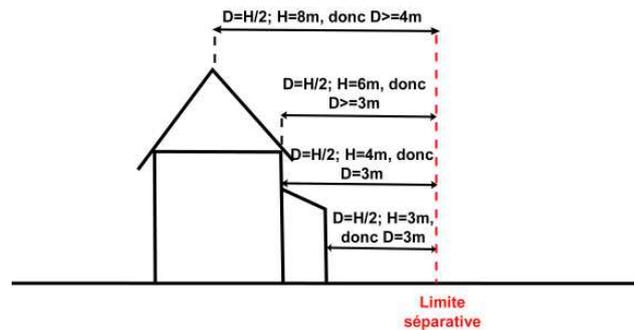
Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- 1- Toute construction nouvelle pourra s'implanter **en limite séparative** **ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**.



Implantation à l'alignement



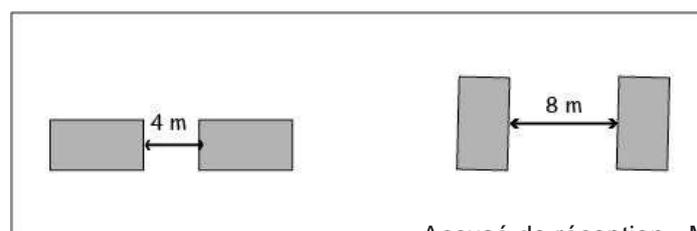
Implantation en retrait :

la distance entre tout point du bâtiment à l'alignement doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

=> La future construction doit être implantée de manière à ce que chaque point du bâtiment réponde à la règle.

**ARTICLE AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE  
MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës à destination d'habitation implantées sur une même propriété doivent être disposées à une distance l'une de l'autre au moins égale à **8 mètres**. Cette distance peut être réduite à **4 mètres** lorsque les **façades en vis à vis** des bâtiments ne comportent pas de baies principales et/ou fenêtres d'éclairage.



Accusé de réception – Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### **ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 1- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain.

### **ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder **3 niveaux**, soit **R + 2 ou R + 1 + C**.
- 2- La hauteur des bâtiments artisanaux est limitée à 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 3- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

### **ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **11-1 Généralités :**

- 1- Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les yourtes ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits ; les constructions en bois sont toutefois autorisées.
- 3- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie d'essences régionales.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## 11-2 Matériaux

- 1- Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon.
- 3- La tuile canal, la tuile en PVC, la lauze, l'ardoise en fibro ciment, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.

## 11-3 Caractéristiques des toitures

- 1- **Tout type de toiture (2, 3, 4, ... versants, terrasse, monopente, courbe, ...) est autorisé.**
- 2- Dans le cas de toitures présentant **au moins 2 versants**, ceux-ci devront être **inclinés d'au moins 40°**. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.
- 3- Les toitures des constructions à destination d'habitation présentant au moins 2 versants doivent observer un **débord d'au moins 0,30 mètre**, en façade comme en pignon. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Cette règle ne s'impose pas en cas d'implantation en limite séparative de propriété.

## 11-4 Couleurs

- 1- Les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits
- 2- La peinture noire est interdite sur les façades, pignons, pans de bois et huisseries.
- 3- Les couleurs employées pour les façades et pignons seront éteintes, dans un ton « terre », beige, grège, bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré. Toute couleur vive, ayant un fort éclat, est interdite. Elles devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des **ressources naturelles** (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, ...).
- 4- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les linteaux et pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints, teints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge, ...). Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

- 5- Le rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce peut déroger aux règles édictées aux 1, 2, 3 et 4. Dans ce cas, le blanc pur, la noir ou les teintes vives seront simplement autorisés pour les menuiseries ou les éléments de façade de petite surface, n'excédant pas dans leur ensemble **30% de la surface de la devanture**, à condition que ces couleurs soient nécessaires à l'identification visuelle de l'entreprise. Le pétitionnaire s'attachera à tirer le meilleur compromis entre, d'une part, la recherche d'une harmonie de la devanture avec son environnement bâti et, d'autre part, l'amélioration de l'attractivité du commerce

### 11-5 Motifs, ouvertures

- 1- Les lucarnes retroussées sont interdites (*voir schémas dans le lexique*). D'une manière générale, il s'agira de veiller à ce que la forme de la lucarne soit en harmonie avec le style de la construction
- 2- Les fenêtres de toit sous forme de châssis vitrés sont autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées dans le plan du toit et ordonnancées en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades, dans un souci de composition générale.
- 3- Les pignons pleins et aveugles ne peuvent pas faire l'objet d'une composition uniforme. Ils devront être « animés » avec des éléments tels que les fenêtres, des effets de polychromie<sup>3</sup> ou seront habillés de pans de bois, structurels ou de parement, en bardages ou en colombages, ou d'essentages d'ardoises, tout au moins dans le tiers supérieur du plan. Dans le cas des colombages, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux.

### 11-6 Cas particulier des annexes

- 1- Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.
- 2- Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

<sup>3</sup> Par exemple par deux aplats de couleur différents, l'un couvrant la surface comprise entre l'égout et le faitage du toit, l'autre couvrant la surface comprise entre l'égout et le faitage du toit.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

0272006646-2018070500009-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 11-7 Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les matériaux et les enduits employés seront choisis dans la gamme de teintes conseillées pour les façades des constructions
- 2- Les haies végétales d'essences locales pourront être doublées d'un grillage à condition que celui-ci ne soit pas visible depuis la voie publique ; leur hauteur ne pourra pas excéder 2 mètres.
- 3- Les haies synthétiques sont interdites.
- 4- Les seules clôtures pleines autorisées le long des voies publiques sont les murets de pierres calcaires, silex ou briques ou constitués de matériaux recouverts d'un enduit teinté ou peint dans la palette de couleurs locales. Leur hauteur ne pourra pas excéder 1m20.

### 11-8 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. En particulier, ils ne devront créer aucune saillie et devront s'insérer dans le plan du toit. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.

### 11-9 Eléments techniques

- 1- Sauf impossibilité technique, les antennes et paraboles seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- 2- Les coffrets, compteurs (gaz, électricité, ...), boîtes aux lettres et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018



- 8- Toute opération d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 1 hectare doit comporter un ou plusieurs espaces verts communs d'une superficie totale supérieure ou égale à la superficie de la voirie à créer. De plus, chaque espace vert commun doit être planté d'au moins 5 arbres ou arbustes d'essence locale pour 200 m<sup>2</sup> de superficie

#### **ARTICLE AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- 1- Le coefficient d'occupation des sols maximal est fixé à **0,40** pour les constructions de toute nature. Il ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif.
- 2- En vertu de l'article L.123-1-11 du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

#### **ARTICLE AUa 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 1- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra, dans la mesure du possible, optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

#### **ARTICLE AUa 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription particulière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUza ET AUzb**

*La zone AUz est une zone réservée à l'extension à court et moyen termes de l'activité économique. Cette zone peut être immédiatement ouverte à l'urbanisation sous certaines conditions d'aménagement et de desserte par les équipements fixées par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).*

*Deux secteurs y sont distingués : un secteur AUza, à densité moyenne, majoritairement destiné à des activités artisanales et de services (tertiaire) et un secteur AUzb à forte densité, destiné préférentiellement à des activités logistiques.*

**Rappel n°1 :** Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **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.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

**Rappel n°2 :** **Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage**, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite.

De plus, **sur les secteurs figurant en quadrillage bleu au plan de zonage, de part et d'autre de certains chemins hydrauliques**, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques.

Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

**Rappel n°3 :** L'Article L111-3 du Code rural s'applique, quel que soit le zonage retenu.

**Rappel n°4 :** Dans les secteurs de dangers significatifs pour la vie humaine liés à la présence d'une **canalisation souterraine de transport de gaz ou d'hydrocarbure**, repérés comme tels au règlement graphique (quadrillage noir), la construction ou l'extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

L'article R111-2 du Code de l'urbanisme est cumulativement applicable aux dispositions sus décrites. Il dispose que « *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* »

Ces dispositions cesseront de s'appliquer et seront remplacées par les dispositions résultantes des études de dangers prévues par l'arrêté du 4 août 2008 dès lors que ces dernières auront été réalisées.

**Rappel n°5 :** Dans les secteurs de nuisances sonores repérés en pièce n°8-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

**Rappel n°6 :** Les **sentiers piétonniers** recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme et identifiés au plan de zonage par une succession de petits ronds verts doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne soit en tout temps assurée. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit.

### **ARTICLE AUz 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Le camping pratiqué isolément ; la création de terrains de camping et de terrains aménagés pour l'accueil de caravanes
- 2- Les parcs résidentiels de loisirs
- 3- Les habitations légères de loisirs implantées isolément ou sur un parc résidentiel de loisirs aménagé à cet effet
- 4- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage
- 5- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération
- 6- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 7- Les constructions à destination d'activités agricoles.
- 8- Les habitations autres que celles décrites à l'article 2 alinéa 2

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE AUz 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**  
**SOUS CONDITIONS**

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol ci-après, **sous réserve de la suffisance des équipements nécessaires à la desserte de la zone et du respect des conditions d'aménagement** définies dans la pièce n°2 relative aux orientations d'aménagement et de programmation:

- 1- Les établissements à destination d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, services), sous réserve d'être compatibles avec l'habitat et de ne pas générer de risques ou de nuisances pour les personnes et les biens, notamment en prenant toutes les mesures pour réduire les pollutions.
- 2- Les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés sur la zone. De plus, ce type d'habitation devra être incorporée ou juxtaposée au bâtiment d'activité auquel elle se rattache.
- 3- Les bureaux, les hébergements hôteliers et les restaurants
- 4- Les constructions à destination exclusive d'entrepôts sous réserve de ne pas porter atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes
- 5- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 6- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.
- 7- Les éoliennes à condition qu'elles soient consacrées à l'autoconsommation et sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer leur insertion dans l'environnement et pour réduire les nuisances provoquées à un niveau compatible avec les zones d'habitat les plus proches.
- 8- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (et/ou qu'ils contribuent à supprimer des désordres hydrauliques) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE AUz 3 : ACCES ET VOIRIE**

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile... Les voies publiques se terminant en impasse seront aménagées de manière à ce que les véhicules de service public (défense incendie, ramassage des ordures ménagères) puissent faire aisément demi-tour.
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être **jumelés** si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain.
- 6- **La desserte interne de la zone sera conçue avec deux accès, l'un sur la RD 89, l'autre sur le giratoire projeté au niveau de l'intersection entre la RD 89 et les bretelles d'accès et de sortie de l'A13.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE AUz 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :**

Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

Les réseaux et les branchements privés ainsi que les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**.

**4-2 Assainissement**

**4-2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire par des **canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant**, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées et effluents traités peut être autorisée dans les fossés et le milieu hydraulique superficiel de manière générale.

L'évacuation des eaux usées et effluents, pré traités ou pas, dans les puisards, marnières, bétoires,... et sur la voie publique est interdite.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4-2-2 Eaux pluviales

##### Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Toute urbanisation future d'une parcelle doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements

En terme de gestion des eaux pluviales, le projet devra répondre à deux grands principes :

- Le projet ne doit pas s'exposer au risque d'inondation. Le projet doit mettre en place toutes les mesures nécessaires pour assurer la protection des personnes et des biens contre les inondations.
- La réalisation du projet et les mesures de protection mises en place par le pétitionnaire pour se protéger des écoulements de surface ne doivent aggraver en rien le risque d'inondation en aval. Le projet ne doit pas générer de ruissellements supplémentaires par rapport à l'état initial. Le projet ne doit pas constituer une source potentielle de pollution, notamment vis-à-vis de la ressource en eau.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales **adapté**, le bénéficiaire de l'autorisation de construire doit réaliser dans sa propriété les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que **le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement**. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Le projet devra donc privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4-2-3 Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### ARTICLE AUz 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

##### Secteur AUZa :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins **15 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la RD RD 89 et de l'autoroute A 13 ;
- d'au moins **5 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

##### Secteur AUZb :

Les constructions doivent être implantées:

- **à l'alignement ou en retrait** par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

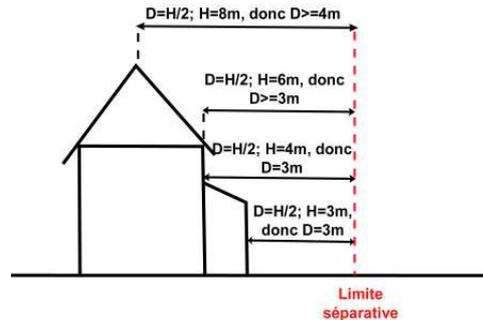
Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE AUz 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- 1- Toute construction nouvelle pourra s'implanter **en limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**.



Implantation à l'alignement



Implantation en retrait :

la distance entre tout point du bâtiment à l'alignement doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

=> La future construction doit être implantée de manière à ce que chaque point du bâtiment réponde à la règle.

- 2- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction nouvelle au point de la limite de la zone A qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **10 mètres**.

**ARTICLE AUz 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE  
MEME PROPRIETE**

Pas de prescription particulière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### **ARTICLE AUz 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 1- Dans le secteur AUZa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain.
- 2- Dans le secteur AUZb, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **70%** de la superficie du terrain.

### **ARTICLE AUz 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder **12 mètres** à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère). Toutefois, cette règle peut ne pas s'appliquer pour des éléments techniques (silos, cheminées, ...). Dans ce cas, les choix d'aménagement architecturaux devront être dûment justifiés et motivés au regard de l'insertion dans le paysage de ces constructions.

### **ARTICLE AUz 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **11-1 Généralités :**

- 1- Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les yourtes ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits ; les constructions en bois sont toutefois autorisées.
- 3- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie d'essences régionales.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 11-2 Matériaux:

- 1- Pour les **constructions nouvelles de toute nature**, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les parpaings, carreaux de plâtre ou briques creuses, ne peuvent pas être laissés nus. L'enduit employé sera de teinte sombre, appartenant à la palette de couleurs locales. Les bardages métalliques seront de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise.
- 2- Pour les toitures des **constructions nouvelles**, seules les couvertures apparentes en papier goudronné ou multi couche bitumeux, sont interdites. Tout autre type de toiture (zinc anthracite, tôle de teinte ardoise ou bac acier de teinte ardoise) pourra être admis à condition que la forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction et que la teinte soit sombre.

### 11-3 Cas particulier des annexes

- 1- Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.
- 2- Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

### 11-4 Cas particulier des entrepôts

- 1- Les façades des constructions à destination d'entrepôt seront recouvertes d'un enduit de teinte sombre ou revêtues d'un bardage bois ou métallique à condition que celui-ci soit de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise
- 2- Pour la toiture, sont interdites les couvertures apparentes en papier goudronné ou multi couche bitumeux. Le zinc anthracite, la tôle de teinte ardoise et le bac acier de teinte ardoise sont autorisés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 11-5 Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les matériaux et les enduits employés seront choisis dans la gamme de teintes conseillées pour les façades des constructions
- 2- Dans le cas de l'emploi d'un dispositif à **claire voie**, type lice ou grillage, on favorisera un **accompagnement végétal** à travers le doublement par une haie d'essences régionales (*voir liste en annexes*). L'ensemble du dispositif ne pourra pas excéder 3 mètres de hauteur.
- 3- Les haies synthétiques sont interdites.
- 4- Le long des voies publiques, les murs et clôtures pleines constitués de plaques rigides en palplanches béton ou préfabriquées en ciment et ceux recouverts ou constitués de bardages métalliques sont interdits. Dans tous les cas, ils ne pourront pas excéder 3 mètres de hauteur.
- 5- Dans le cas où la sécurité l'exige (en raison de la nature des activités, de leurs installations, ou de la nature des matières entreposées), ou pour des raisons de confort acoustique (en raison de la proximité de l'A13), une dérogation aux maxima de hauteur imposées aux articles 2 et 4 pourra être accordée, sous réserve de proposer un traitement architectural et paysager adapté.

### 11-6 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments et qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. S'ils sont implantés en toiture, ils ne devront créer aucune saillie et devront s'insérer dans le plan du toit. Ils ne devront pas générer un mitage de la toiture.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 11-7 Eléments techniques

- 1- Sauf impossibilité technique, les antennes et paraboles seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- 2- Les coffrets, compteurs (gaz, électricité, ...), boîtes aux lettres et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.

### ARTICLE AUz 12 : STATIONNEMENT

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.
- 2- **Dans le secteur AUZa, l'emprise du terrain réservée au stationnement, aux voies d'accès privées et aires de retournement doit être au minimum égale à 15% de la superficie du terrain à bâtir.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE AUz 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative de ces essences figure en annexe au règlement.
- 2- Les aires de stockage à l'air libre, les dépôts de matériaux ou de matériel, devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 3- **Dans le secteur AUzA, les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à 15% de la superficie totale du terrain à bâtir.**
- 4- En limite de la zone A, un traitement paysager à base d'essences locales variées sera réalisé, afin d'assurer l'insertion des constructions aux abords du site sensible, du fait de l'ouverture du paysage.

**ARTICLE AUz 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

**ARTICLE AUz 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 1- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra, dans la mesure du possible, optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

**ARTICLE AUz 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription particulière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A et AUX  
SECTEURS An, Ar et Az**

*La zone A comprend le plateau agricole et les exploitations de la commune. Elle doit permettre le développement des activités agricoles. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations, en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.*

*Elle comprend :*

- *des secteurs Ar qui correspondent à des espaces de tailles et de capacités d'accueil limitées, faiblement à très faiblement bâtis, majoritairement traditionnels, consacrés à du renouvellement urbain et qu'il n'est donc pas prévu ni de densifier ni de développer ;*
- *des secteurs Az qui correspondent à des espaces de tailles et de capacités d'accueil limitées où des activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles, ...) compatibles avec l'activité agricole sont autorisées ;*
- *des secteurs An correspondant aux zones d'écotone de la lisière de la Forêt de Brotonne sensibles d'un point de vue paysager et environnemental*

**Rappel n°1:** Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **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.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

**Rappel n°2:** **Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage**, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite.

De plus, **sur les secteurs figurant en quadrillage bleu au plan de zonage, de part et d'autre de certains chemins hydrauliques**, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques.

Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**Rappel n°3** : L'Article L111-3 du Code rural s'applique, quel que soit le zonage retenu.

**Rappel n°4** : Dans les secteurs de nuisances sonores repérés en pièce n°8-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

**Rappel n°5** : Les **sentiers piétonniers** recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme et identifiés au plan de zonage par une succession de petits ronds verts doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne soit en tout temps assurée. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit.

### **ARTICLE A, An, Ar et Az 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

### **ARTICLE A, An, Ar et Az 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Dans le secteur An**, sont admis à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- 1- Les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement naturel et sous réserve de n'être clos que sur 3 côtés
- 2- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (notamment ceux liés à l'épuration des eaux usées et ceux liés à la protection ou à l'exploitation de la ressource en eau), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 3- La reconstruction sur place et à des dimensions équivalentes des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

- 4- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- 5- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales

**Dans le secteur Ar**, sont également autorisés sous conditions (**en sus des occupations et utilisations du sol autorisées en secteur An**)

- 6- **L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, la restauration, l'amélioration et l'extension mesurée des constructions existantes** ainsi que leur **changement de destination** en faveur de l'habitat ou d'activités compatibles avec le voisinage d'habitat sous réserve que le projet ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sous réserve de ne pas présenter de risques pour les personnes et les biens.
- 7- **Les constructions annexes** aux constructions existantes sous réserve de s'intégrer à l'environnement paysager naturel et/ou bâti.

**Dans le secteur Az**, sont également autorisés sous conditions (**en sus des occupations et utilisations du sol autorisées en secteurs An et Ar**)

- 8- Les **établissements à destination d'activités économiques** (commerciales, artisanales, industrielles, services, ...), les bureaux sous réserve que le projet ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sous réserve de ne pas présenter de risques pour les personnes et les biens
- 9- Les constructions à destination exclusive d'entrepôt sous réserve que le projet ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sous réserve de ne pas porter atteinte aux qualités architecturales et paysagères environnantes
- 10- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Sont admises sous conditions **en zone A, en sus des occupations et utilisations du sol autorisées en secteur An:**

- 11- Les utilisations et occupations du sol liées directement à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi que leur(s) extension(s) et tout type d'installations annexes, sous réserve d'être disposées à proximité de l'habitation. Dans le cas de la construction d'une habitation, le pétitionnaire devra justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole.
- 12- Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (exemples : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).
- 13- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, etc.)
- 14- Les réhabilitations et restaurations de bâtiments référencés en qualité de bâtiments intéressants d'un point de vue architectural et/ou patrimonial avec changement d'affectation, à condition que la destination prévue du bâtiment soit habitation ou activités ne comportant pas de nuisances incompatibles avec l'environnement, **sous réserve que ce changement d'affectation ne compromette pas l'activité agricole existante et, notamment, que le principe de précaution soit respecté, que la desserte existante du projet soit suffisante et que le caractère traditionnel du bâtiment soit respecté.**
- 15- Les aires de stockage à l'air libre liées à l'activité agricole si elles font l'objet d'un aménagement paysager.
- 16- Les **éoliennes** réservées à l'autoconsommation et les parcs éoliens sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole et sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer leur insertion dans l'environnement et pour réduire les nuisances provoquées à un niveau compatible avec les zones d'habitat les plus proches.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE A, An, Ar et Az 3 : ACCES ET VOIRIE**

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Pour les constructions à destination d'habitation, les entrées aux propriétés seront implantées en retrait de la limite de l'emprise de la voie de sorte qu'une **aire de stationnement** pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique. Précisément, si la configuration du terrain le permet, il est recommandé que le portail soit implanté avec un **retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie**. Lors de la modification d'un accès existant, celui-ci devra être aménagé conformément à la règle, chaque fois que la configuration du terrain le permet.
- 6- **Toute création d'accès direct privatif sur les RD 139, RD 90 et RD 89 est interdite en dehors de la zone agglomérée.** Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants sont autorisés dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE A, An, Ar et Az 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :**

Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

Les réseaux et les branchements privés ainsi que les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**.

**4-2 Assainissement**

**4-2-1 Eaux usées**

Dans la mesure où la zone n'est pas desservie par l'assainissement collectif, (dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire est invité à prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), instance de contrôle et de conseil pour les installations individuelles.

L'évacuation des eaux usées et effluents traités peut être autorisée dans les fossés et le milieu hydraulique superficiel de manière générale.

L'évacuation des eaux usées et effluents, pré traités ou pas, dans les puisards, marnières, bétoires,... et sur la voie publique est interdite.

**L'évacuation des effluents agricoles sur le domaine public est interdite.**

**4-2-2 Eaux pluviales**

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Toute urbanisation future d'une parcelle doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements

En terme de gestion des eaux pluviales, le projet devra répondre à deux grands principes :

- Le projet ne doit pas s'exposer au risque d'inondation. Le projet doit mettre en place toutes les mesures nécessaires pour assurer la protection des personnes et des biens contre les inondations.
- La réalisation du projet et les mesures de protection mises en place par le pétitionnaire pour se protéger des écoulements de

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
02/2018-4052918703-16-DE-13-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

surface ne doivent aggraver en rien le risque d'inondation en aval. Le projet ne doit pas générer de ruissellements supplémentaires par rapport à l'état initial. Le projet ne doit pas constituer une source potentielle de pollution, notamment vis-à-vis de la ressource en eau.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales **adapté**, le bénéficiaire de l'autorisation de construire doit réaliser dans sa propriété les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que **le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement**. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Le projet devra donc privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

**Toutefois, pour le bâti existant, l'autorité compétente tolèrera des dispositifs réduits si la superficie des parcelles est insuffisante pour réaliser les aménagements.**

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de dé-chloration.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

#### **ARTICLE A, An, Ar et Az 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE A, An, Ar et Az 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Cas général :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins **12 mètres** par rapport à la limite d'emprise des RD 139, RD 90 et RD 89 ;
- d'au moins **8 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

Cas particuliers :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas la règle et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant ne respectant pas la règle, y compris un changement d'affectation, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.
- En cas de reconstruction à l'identique de bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

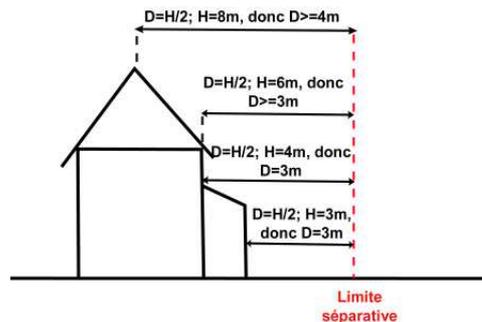
Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE A, An, Ar et Az 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Dans la zone A, les secteurs An et Ar :

Cas général :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**.



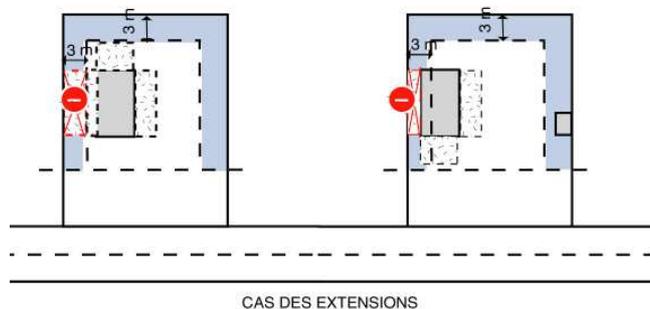
Implantation en retrait :

la distance entre tout point du bâtiment à l'alignement doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

=> La future construction doit être implantée de manière à ce que chaque point du bâtiment réponde à la règle.

Cas particuliers :

- 1- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée en 1-, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle



- 2- Les annexes aux constructions peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur au faîtage ou à l'acrotère n'excède pas **4 mètres**.

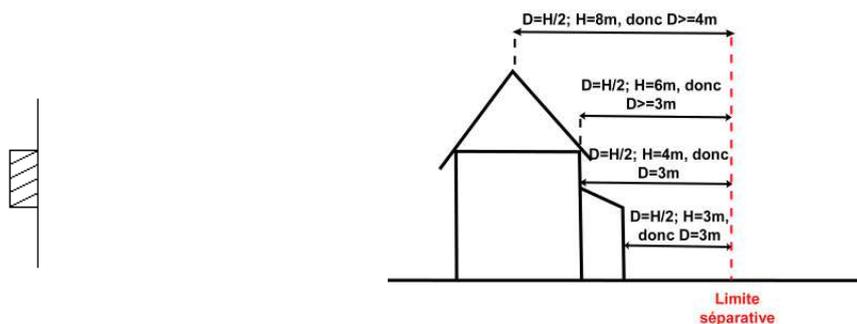
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

- 3- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.

**Dans le secteur Az :**

- 1- Toute construction nouvelle pourra s'implanter **en limite séparative ou en retrait**. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Implantation à l'alignement

Implantation en retrait

la distance entre tout point du bâtiment à l'alignement doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

=> La future construction doit être implantée de manière à ce que chaque point du bâtiment réponde à la règle.

- 2- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée en 1-, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.

**ARTICLE A, An, Ar et Az 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription particulière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE A, An, Ar et Az 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. Dans le secteur Ar, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.
2. Dans le secteur Az, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.
3. Dans le cas de constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, cette prescription n'est pas applicable à la rénovation, restauration, réhabilitation, au changement de destination ni à la reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
4. Pas de prescription particulière dans la zone A et le secteur An.

**ARTICLE A, An, Ar et Az 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder **2 niveaux**, soit R+1 ou R + C.
- 2- La **hauteur des constructions destinées à l'activité agricole** ou **situées dans le secteur Az** est limitée à **12 mètres** à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère). Toutefois, il pourra exceptionnellement être dérogé à cette règle pour des éléments techniques tels qu'un silo. Dans ce cas, les choix d'aménagement architecturaux devront être particulièrement soignés au regard de l'insertion dans le paysage de ces constructions
- 3- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage ou à l'acrotère.
- 4- Dans le cas d'une extension, d'un changement de destination d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, les travaux ne devront pas avoir pour effet d'aggraver l'écart par rapport à la règle, c'est-à-dire de créer une hauteur supérieure à celle du bâtiment originel.
- 5- La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect de la règle fixée en 1.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE A, An Ar et Az 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**11-1 Généralités :**

- 1- Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- **En cas de rénovation, de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire des bâtiments. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.** En particulier, la juxtaposition de matériaux disparates est strictement interdite, tout comme le percement de baies hors d'échelle. Lors d'un agrandissement, il est nécessaire de reprendre les volumes, les matériaux, les pentes de toit et les couleurs utilisées par les constructeurs d'origine.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les yourtes ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits ; les constructions en bois sont toutefois autorisées.
- 4- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie d'essences régionales.

**11-2 Les constructions à destination d'abri pour animaux en secteur An**

- 1- Les façades des constructions à destination d'abris pour animaux seront revêtues d'un bardage bois de teinte sombre.
- 2- Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle, papier goudronné ou multi couche bitumeux. Le zinc anthracite et le bac acier de teinte ardoise sont autorisés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 11-3 Les constructions à destination d'activité agricole en zone A:

1. Les façades seront recouvertes d'un bardage bois ou métallique de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise, ou d'un enduit de teinte sombre, dans la palette de couleurs locales ou de filets brise vent.
2. Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en papier goudronné ou multi couche bitumeux. Tout autre type de toiture (zinc anthracite, bac acier de teinte ardoise, tôle de teinte ardoise, ...) pourra être admis à condition qu'elle soit de teinte sombre et que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

### 11-4 Les constructions situées en secteur Az:

1. Pour les **constructions nouvelles de toute nature**, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les parpaings, carreaux de plâtre ou briques creuses ne peuvent pas être laissés nus. L'enduit employé sera de teinte sombre, appartenant à la palette de couleurs locales. Les bardages métalliques seront de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise.
2. Pour les toitures des **constructions nouvelles**, seules les couvertures apparentes en papier goudronné ou multi couche bitumeux, sont interdites. Tout autre type de toiture (zinc anthracite, tôle de teinte ardoise ou bac acier) pourra être admis à condition que la forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction et que la teinte soit sombre.

### 11-5 Cas des constructions à destination d'habitation, des rénovations, réhabilitations, restaurations, extensions du bâti existant (sauf dans le secteur Az):

- 1- Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit naturel ou synthétique ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon.
- 3- La tuile canal, la tuile en PVC, la lauze, l'ardoise en fibro ciment, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.
- 4- **Tout type de toiture (2, 3, 4, ... versants, terrasse, monopente, courbe, ...) est autorisé.**
- 5- Dans le cas de toitures présentant **au moins 2 versants**, ceux-ci devront être **inclinés d'au moins 40°**. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

- 6- Les toitures des constructions à destination d'habitation présentant au moins 2 versants doivent observer un **débord d'au moins 0,30 mètre**, en façade comme en pignon. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Cette règle ne s'impose pas en cas d'implantation en limite séparative de propriété.
- 4- Les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits
- 5- La peinture noire est interdite sur les façades, pignons, pans de bois et huisseries.
- 6- Les couleurs employées pour les façades et pignons seront éteintes, dans un ton « terre », beige, grège, bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré. Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.
- 7- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints, teints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge, ...). Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite.
- 8- Les lucarnes retroussées sont interdites (*voir schémas dans le lexique*). D'une manière générale, il s'agira de veiller à ce que la forme de la lucarne soit en harmonie avec le style de la construction
- 9- Les fenêtres de toit sous forme de châssis vitrés sont autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées dans le plan du toit et ordonnancées en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades, dans un souci de composition générale
- 10- Les pignons aveugles ne devront pas faire l'objet d'une composition uniforme.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**11.6 Cas des éléments du patrimoine bâtis (Epb) recensés sur le plan de zonage en vertu de l'article L.123.1.5 alinéa 7 du code de l'urbanisme et figurant en pièce n°0-6 du dossier de PLU:**

- 1- Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.
- 2- Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.
- 3- Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

**11-7 Cas particulier des annexes**

- 1- Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.
- 2- Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

**11-8 Energies renouvelables**

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. En particulier, ils ne devront créer aucune saillie et devront s'insérer dans le plan du toit. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 11-9 Eléments techniques

- 1- Sauf impossibilité technique, les antennes et paraboles seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- 2- Les coffrets, compteurs (gaz, électricité, ...), boîtes aux lettres et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.

### 11-10 Les clôtures :

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété et avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les matériaux et les enduits employés seront choisis dans la gamme de teintes conseillées pour les façades des constructions
- 2- Les haies végétales d'essences locales pourront être doublées d'un grillage à condition que celui-ci ne soit pas visible depuis la voie publique ; leur hauteur ne pourra pas excéder 2 mètres.
- 3- Les haies synthétiques sont interdites.
- 4- Les seules clôtures autorisées le long des voies publiques sont les murets de pierres calcaires, silex ou briques ou constitués de matériaux recouverts d'un enduit teinté ou peint dans la palette de couleurs locales. Leur hauteur ne pourra pas excéder 1m20.

### **ARTICLE A, An, Ar et Az 12 : STATIONNEMENT**

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE A, An, Ar et Az 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- 1- Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 3- **Les éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les talus, recensés en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, peuvent être supprimés, sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes d'essences locales. Les talus arasés seront reconstitués à l'identique, éventuellement après (léger) déplacement. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.**
- 4- Les mares (Epp) recensées en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être comblées ni obstruées.

**ARTICLE A, An, Ar et Az 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

**ARTICLE A, An, Ar et Az 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 1- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra, dans la mesure du possible, optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE A, An, Ar et Az 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription particulière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N et AU SECTEUR NL

*La zone N correspond à une zone non équipée ou très faiblement équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent notamment les vallons, les lisières et les espaces boisés clairsemés « préfaçant » la Forêt de Brotonne.*

*Elle comprend :*

- *un secteur NL de taille et de capacité d'accueil limités destiné à une mise en valeur du domaine du Monlivet par l'implantation d'équipements touristiques, de loisirs et/ou d'intérêt collectif dans le respect du cadre bâti et paysager et de l'intérêt patrimonial de l'édifice*

**Rappel n°1:** Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **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.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

**Rappel n°2 :** **Sur les chemins hydrauliques (lignes de ruissellements) identifiés et localisés par des tirets bleus sur le plan de zonage**, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux est interdite.

De plus, **sur les secteurs figurant en quadrillage bleu au plan de zonage, de part et d'autre de certains chemins hydrauliques**, toute construction nouvelle à destination d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par le biais d'une étude hydraulique incluant des levés topographiques.

Le second alinéa ne concerne pas les projets d'extensions mesurées ni les annexes.

**Rappel n°3 :** L'Article L111-3 du Code rural s'applique, quel que soit le zonage retenu.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**Rappel n°4 :** Dans les secteurs de nuisances sonores repérés en pièce n°8-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

**Rappel n°5 :** Les **sentiers piétonniers** recensés au titre de l'Article L123-1-5 alinéa 6 du Code de l'Urbanisme et identifiés au plan de zonage par une succession de petits ronds verts doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne soit en tout temps assurée. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit.

### **ARTICLE N et NL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

### **ARTICLE N et NL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Dans la zone N**, sont admis à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- 1- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres non bitumés
- 2- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public
- 3- les aires de pique nique
- 4- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement et du libre écoulement des eaux pluviales
- 5- Les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement et de ne pas générer de nuisances pour le paysage et l'environnement et sous réserve de n'être clos que sur 3 côtés
- 6- Les aires de stationnement sous réserve d'un traitement paysager et d'un traitement au sol non imperméabilisant
- 7- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (notamment ceux liés à l'épuration des eaux usées et ceux liés à la protection ou à l'exploitation de la ressource en eau), des lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
027-200066405-20180705-CC-DE-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

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. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.

- 8- La reconstruction sur place et à des dimensions équivalentes des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone.
- 9- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (et/ou qu'ils contribuent à supprimer des désordres hydrauliques) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

**Dans le secteur NL**, sont également admis (en sus des occupations et utilisations du sol susmentionnées) **sous réserve de la suffisance des réseaux et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère du site et ne portent pas atteinte à sa préservation** :

- 10- **L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, la restauration, l'amélioration et l'extension mesurée des constructions existantes** ainsi que leur **changement de destination** en faveur de l'habitat ou d'activités compatibles avec le voisinage d'habitat sous réserve que le projet ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sous réserve de ne pas présenter de risques pour les personnes et les biens.
- 11- **Les constructions annexes** aux constructions existantes sous réserve de s'intégrer à l'environnement paysager naturel et/ou bâti.
- 12- les habitations légères de loisirs sous réserve qu'elles répondent aux labels **de constructions à basse consommation d'énergie ou à haute performance énergétique** et sous réserve que le projet ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et sous réserve de ne pas présenter de risques pour les personnes et les biens
- 13- les bâtiments et installations nécessaires aux activités touristiques et de loisirs. Il peut s'agir d'une construction à usage de commerce et d'artisanat ou à usage de bureau dès lors où ils sont intimement liés aux activités touristiques ou de loisirs existantes ou projetées sur le site Une attention toute particulière sera portée au volet paysager du permis de construire.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE N et NL 3 : ACCES ET VOIRIE**

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE N et NL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :**

Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

Les réseaux et les branchements privés ainsi que les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**.

**4-2 Assainissement**

**4-2-1 Eaux usées**

Dans la mesure où la zone n'est pas desservie par l'assainissement collectif, (dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Le pétitionnaire est invité à prendre contact avec le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), instance de contrôle et de conseil pour les installations individuelles.

L'évacuation des eaux usées et effluents traités peut être autorisée dans les fossés et le milieu hydraulique superficiel de manière générale.

L'évacuation des eaux usées et effluents, pré traités ou pas, dans les puisards, marnières, bétoires,... et sur la voie publique est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles sur le domaine public est interdite.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

#### 4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Toute urbanisation future d'une parcelle doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements

En terme de gestion des eaux pluviales, le projet devra répondre à deux grands principes :

- Le projet ne doit pas s'exposer au risque d'inondation. Le projet doit mettre en place toutes les mesures nécessaires pour assurer la protection des personnes et des biens contre les inondations.
- La réalisation du projet et les mesures de protection mises en place par le pétitionnaire pour se protéger des écoulements de surface ne doivent aggraver en rien le risque d'inondation en aval. Le projet ne doit pas générer de ruissellements supplémentaires par rapport à l'état initial. Le projet ne doit pas constituer une source potentielle de pollution, notamment vis-à-vis de la ressource en eau.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales **adapté**, le bénéficiaire de l'autorisation de construire doit réaliser dans sa propriété les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que **le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement**. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Le projet devra donc privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente *in-situ* des eaux pluviales.

**Toutefois, pour le bâti existant, l'autorité compétente tolèrera des dispositifs réduits si la superficie des parcelles est insuffisante pour réaliser les aménagements.**

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de de Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

#### **ARTICLE N et NL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

#### **ARTICLE N et NL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### Cas général :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins **8 mètres** par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer.

##### Cas particuliers :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants légalement édifiés ne respectant pas cette règle et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant ne respectant pas la règle, y compris un changement d'affectation, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.
- En cas de reconstruction à l'identique de bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

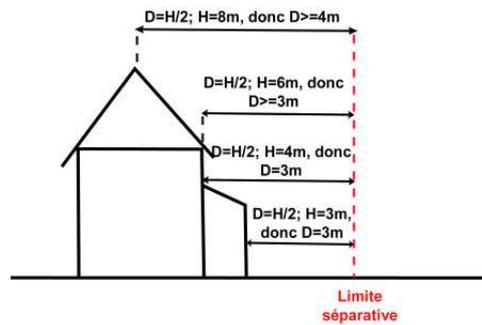
Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE N et NL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

Cas général :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **trois mètres**.



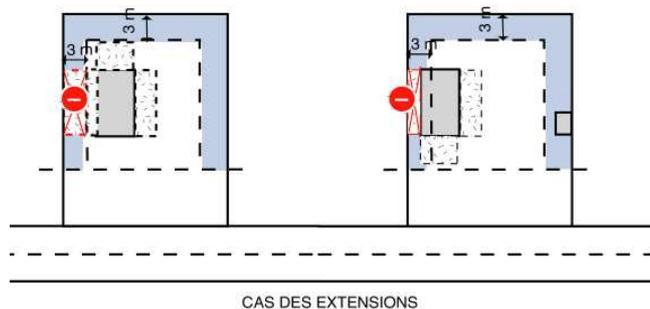
Implantation en retrait :

la distance entre tout point du bâtiment à l'alignement doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

=> La future construction doit être implantée de manière à ce que chaque point du bâtiment réponde à la règle.

Cas particuliers :

- 1- Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée en 1-, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle



- 2- Les annexes aux constructions peuvent s'implanter en limite séparative si leur hauteur au faîtage n'excède pas 4 mètres.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées en 1.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE N et NL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription particulière.

**ARTICLE N et NL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. **Dans le secteur NL, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.**
2. Dans le cas de constructions existantes légalement édifiées à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, cette prescription n'est pas applicable à la rénovation, restauration, réhabilitation, au changement de destination ni à la reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

**ARTICLE N et NL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1- La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder **7 mètres** au faîtage.
- 2- Dans le cas d'une extension, d'un changement de destination d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, les travaux ne devront pas avoir pour effet d'aggraver l'écart par rapport à la règle, c'est-à-dire de créer une hauteur supérieure à celle du bâtiment originel.
- 3- La reconstruction de bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans devra se faire à l'identique ou dans le respect de la règle fixée en 1.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE N et NL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**11-1 Généralités :**

- 1- Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 2- **En cas de rénovation, de restauration ou de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire des bâtiments. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.** En particulier, la juxtaposition de matériaux disparates est strictement interdite, tout comme le percement de baies hors d'échelle. Lors d'un agrandissement, il est nécessaire de reprendre les volumes, les matériaux, les pentes de toit et les couleurs utilisées par les constructeurs d'origine.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux, les yourtes ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits ; les constructions en bois sont toutefois autorisées.
- 4- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie d'essences régionales.

**11-2 Les constructions à destination d'abri pour animaux**

- 1- Les façades des constructions à destination d'abris pour animaux seront revêtues d'un bardage bois de teinte sombre.
- 2- Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle, papier goudronné ou multi couche bitumeux. Le zinc anthracite et le bac acier de teinte ardoise sont autorisés.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**11-3 Dans le cadre de rénovations, réhabilitations, extensions du bâti existant:**

- 1- Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon.
- 3- La tuile canal, la tuile en PVC, la lauze, l'ardoise en fibro ciment, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.
- 4- **Tout type de toiture (2, 3, 4, ... versants, terrasse, monopente, courbe, ...) est autorisé.**
- 5- Les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits
- 6- La peinture noire est interdite sur les façades, pignons, pans de bois et huisseries.
- 7- Les couleurs employées pour les façades et pignons seront éteintes, dans un ton « terre », bois, beige, grège, ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré. Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.
- 8- Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints, teints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge, ...). Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite.
- 9- Les lucarnes retroussées sont interdites (*voir schémas dans le lexique*). D'une manière générale, il s'agira de veiller à ce que la forme de la lucarne soit en harmonie avec le style de la construction
- 10- Les fenêtres de toit sous forme de châssis vitrés sont autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées dans le plan du toit et ordonnancées en harmonie et en équilibre avec les ouvertures des façades, dans un souci de composition générale
- 11- Les pignons pleins et aveugles ne peuvent pas faire l'objet d'une composition uniforme. Ils devront être « animés » avec des éléments tels que les fenêtres, des effets de polychromie ou seront habillés de pans de bois, structurels ou de parement, en bardages ou en colombages, ou d'essentages d'ardoises, tout au moins dans le tiers supérieur du plan. Dans le cas des colombages, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 11-3bis De plus, dans le secteur NL

- 1- Les seuls matériaux de construction, de parement (ou de revêtement) autorisés sont les suivants :
- le torchis, la bauge ;
  - la petite brique cuite pleine jointoyée ;
  - la pierre de taille ;
  - le silex, le moellon calcaire ;
  - le bois en clins ou en colombages ;
  - l'essentage en ardoises naturelles ;
  - l'enduit à base de chaux, d'une teinte analogue à ceux utilisés traditionnellement dans la région

Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres, ... sont interdites.

- 2- Les seuls matériaux de toitures autorisés sont :
- l'ardoise naturelle;
  - la tuile plate de terre cuite à petit moule de teinte sombre (ton vieilli), minimum 50 au m<sup>2</sup> sous réserve que les couleurs soient éteintes (éclat faible). Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région ;
  - le chaume et le roseau ainsi que tout type de végétal pouvant faire office de couverture.
- 3- Toutefois, dans le cadre de la rénovation, de la restauration, de l'extension, de la réhabilitation de constructions existantes qui ne sont pas constituées des matériaux sus listés, il peut être admis l'emploi de matériaux différents tant que ceux-ci demeurent en harmonie avec ceux employés sur la construction d'origine et les constructions avoisinantes.
- 4- Dans le cadre de la rénovation ou de la restauration d'une construction à typologie locale, les matériaux anciens (colombages, briques, ardoises, ...) devront être laissés visibles; en particulier, le recours systématique aux enduits doit être évité autant que possible.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### 11-5 Cas particulier des annexes

- 1- Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.
- 2- Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

### 11-6 Cas particulier des formes d'hébergement touristique saisonnières ou permanentes (habitations légères de loisirs) autorisées en secteur NL

- 1- Les façades de ces constructions seront revêtues d'un bardage bois de teinte sombre. Les matériaux tels que le verre ou l'aluminium sont aussi autorisés.
- 2- Pour la toiture, seuls l'ardoise, la tuile de petit format, le bac acier de teinte ardoise et le zinc anthracite sont autorisés.

### 11-7 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. En particulier, ils ne devront créer aucune saillie et devront s'insérer dans le plan du toit. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.

### 11-8 Eléments techniques

- 1- Sauf impossibilité technique, les antennes et paraboles seront implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.
- 2- Les coffrets, compteurs (gaz, électricité, ...), boîtes aux lettres et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**11-9 Les clôtures :**

- 1- Les haies végétales d'essences locales pourront être doublées d'un grillage à condition que celui-ci ne soit pas visible depuis la voie publique ; leur hauteur ne pourra pas excéder 2 mètres.
- 2- Les haies synthétiques sont interdites.
- 3- Les seules clôtures autorisées le long des voies publiques sont les murets de pierres calcaires, silex ou briques ou constitués de matériaux recouverts d'un enduit teinté ou peint dans la palette de couleurs locales. Leur hauteur ne pourra pas excéder 1m20.

**ARTICLE N et NL 12 : STATIONNEMENT**

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

**ARTICLE N et NL 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- 1- Les haies végétales seront obligatoirement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 3- Les **éléments ponctuels du paysage (Epp) tels que les haies ou les talus, recensés en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme, peuvent être supprimés, sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes d'essences locales. Les talus arasés seront reconstitués à l'identique, éventuellement après (léger) déplacement. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.**
- 4- Les **mares (Epp) recensées en application de l'Article L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être comblées ni obstruées.**

**ARTICLE N et NL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ARTICLE N, Nr et NL 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- 1- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra, dans la mesure du possible, optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

**ARTICLE N, Nr et NL 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription particulière.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**TITRE VI – LEXIQUE**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

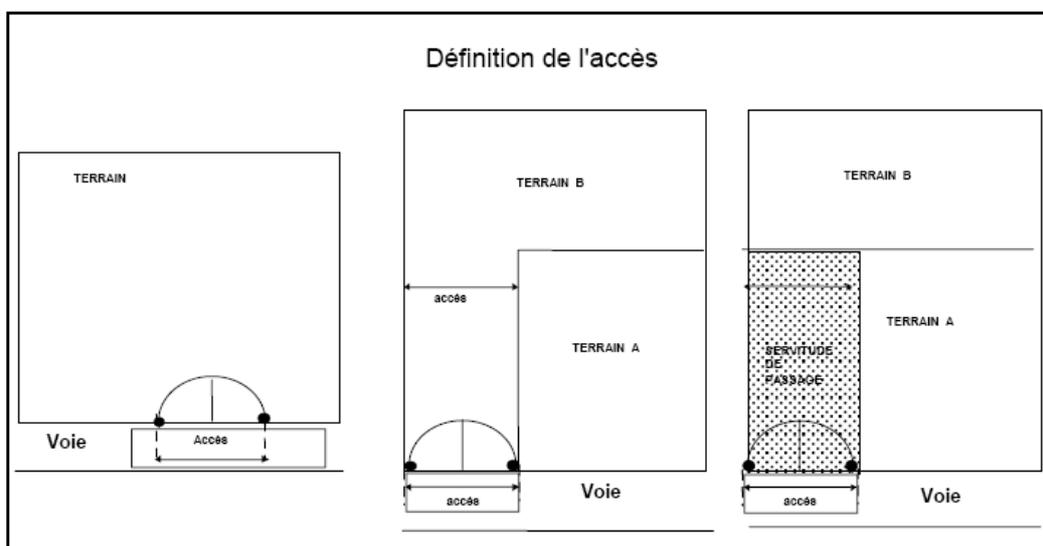
Affichage : 11/07/2018

### ABRI DE JARDIN

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

### ACCES

L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité. A contrario, un terrain qui n'a pas d'accès est enclavé.



### ACROTERE

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture-terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures terrasses d'immeubles.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## ACTIVITES AGRICOLES

---

(Article L 311-1 du code rural)

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ».

Dans le recensement agricole effectué par la Chambre d'agriculture, l'exploitation agricole est définie comme une unité de production remplissant les trois critères suivants :

- √ produire des produits agricoles ;
- √ avoir une gestion courante indépendante ;
- √ atteindre un certain seuil en superficie, en production ou en nombre d'animaux.

Les constructions à destination agricole correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

NB : L'**activité d'élevage** désigne l'activité conduite par l'Homme et qui consiste à assurer la croissance, l'entretien, la reproduction des animaux domestiques. Pour ce faire, l'éleveur gère un ensemble composé d'un troupeau (les animaux élevés), d'un territoire (qui porte les bâtiments et les ressources végétales pour l'alimentation des animaux) et des productions des animaux (le lait, la viande...). Ces productions sont soit transformées sur place soit vendues à des industriels ou coopératives. On peut parler d'activité d'élevage à partir d'un effectif de **10 animaux**.

## ACTIVITES ARTISANALES

---

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation à la chambre des métiers. Ces entreprises doivent répondre à certains critères fixés par un décret du 1<sup>er</sup> mars 1962 et notamment :

- L'activité exercée doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services exercées par des travailleurs manuels.
- L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 5. Dans certains cas, ce chiffre peut être porté à 10 ou 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## **ACTIVITES COMMERCIALES**

---

Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. L'activité commerciale se caractérise par l'exercice habituel à titre professionnel d'actes de commerce.

(article L. 110-1 du Code de commerce)

« La loi répute actes de commerce :

- Tout achat de biens meubles pour les revendre, soit en nature, soit après les avoir travaillés et mis en oeuvre ;
- Tout achat de biens immeubles aux fins de les revendre, à moins que l'acquéreur n'ait agi en vue d'édifier un ou plusieurs bâtiments et de les vendre en bloc ou par locaux ;
- Toutes opérations d'intermédiaire pour l'achat, la souscription ou la vente d'immeubles, de fonds de commerce, d'actions ou parts de sociétés immobilières ;
- Toute entreprise de location de meubles ;
- Toute entreprise de manufactures, de commission, de transport par terre ou par eau ;
- Toute entreprise de fournitures, d'agence, bureaux d'affaires, établissements de ventes à l'encan, de spectacles publics ;
- Toute opération de change, banque et courtage ;
- Toutes les opérations de banques publiques ;
- Toutes obligations entre négociants, marchands et banquiers ;
- Entre toutes personnes, les lettres de change. »

## **ACTIVITES INDUSTRIELLES**

---

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital. La mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel permet d'opérer une distinction avec l'artisanat.

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

Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvement des véhicules, ...) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### **AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT**

---

Il peut s'agir notamment de travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée ou de bassins, étangs ou réservoirs creusés, sans mur de soutènement. Sont soumis à déclaration préalable les affouillements et exhaussements d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et/ou d'une hauteur ou profondeur supérieure à 2 mètres

### **ALIGNEMENT**

---

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fonds privé et ce qui relève du domaine public

### **ANNEXE**

---

Bâtiment complétant un bâtiment principal et dépendant de ce dernier. L'annexe peut être attenante, c'est à dire accolée, à la fois juxtaposée et solidaire au bâtiment principal ou non attenante. Une annexe attenante ne présente aucune ouverture directe vers l'habitation (garage indépendant, charreterie, auvent) par opposition à l'extension qui constitue une continuité, un agrandissement de l'habitation principale.

Il peut s'agir d'un garage, abri de jardin, abri à vélo, bâtiment de rangement de matériel, local, atelier, kiosque, cellier, abri pour animal/ux, d'une gloriette, remise, piscine couverte ou non, cave, pergola...

Pour l'application du règlement du présent PLU, l'annexe (ou dépendance) ne peut excéder 2/3 de l'emprise au sol de la construction principale de laquelle elle dépend et sa hauteur maximale ne peut excéder 2 niveaux soit R+C.

### **ARDOISE**

---

Roche schisteuse débitée en feuilles minces rectangulaires, carrées ou en écailles.

### **ATELIER**

---

Lieu de travail des artisans, des ouvriers qui travaillent en commun; section d'une usine où des ouvriers travaillent à un même ouvrage.

### **AXE DE LA VOIE**

---

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## BAIE

---

Une baie est l'ouverture, dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres.

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, sommeil, cuisine ou travail ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que salles d'eau, sanitaires, locaux d'archivage, d'entreposage ...

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher en étage ;
- une porte non vitrée ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent

## BATIMENT

---

Edifice présentant un espace intérieur utilisable hors d'eau.

## BARDEAU

---

Petite planche de bois qui sert à recouvrir les toits ou les murs exposés aux intempéries. On peut remplacer le bois par un revêtement, à base de bitume, qui imite la tuile ou l'ardoise : le shingle. Ce matériau est bon marché, léger et très résistant, mais il vieillit de façon très inesthétique

## BRIQUE

---

Parallélépipède rectangle de terre argileuse crue et séché au soleil ou cuite au four, utilisé comme matériau de construction. L'argile est souvent mêlée de sable.

On distingue différents types de briques :

- brique de terre crue (qui peut aussi contenir des fibres (pailles, lin, crin..)) ;
- **brique cuite pleine** matériau traditionnel très ancien ;
- **brique cuite creuse**, inventée au XIX<sup>ème</sup> siècle, plus légère et isolante qui est de nos jours de loin la plus utilisée ; etc.

La brique pleine peut être laissée apparente ou être employée comme matériau de parement, tandis que la brique creuse, qui présente l'avantage d'être plus légère et plus isolante, est généralement enduite.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## **BUREAU**

---

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

## **CARAVANE**

---

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Comme les maisons mobiles, les chalets démontables, les bungalows, la caravane qui perd ses moyens de mobilité, entre dans le champ d'application du permis de construire.

## **CHÂSSIS**

---

Cadre en bois ou en métal dans lequel s'adapte une porte ou une fenêtre généralement vitrée.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Le COS exprime la densité maximale de construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la surface du terrain, il donne la surface du plancher susceptible d'être bâtie sur ce terrain.

(article R.123-10 du Code de l'Urbanisme)

« le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol »

$$\text{COS} = \frac{\text{Surface de Plancher}}{\text{Surface du terrain}}$$

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

---

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS VOLUMETRIQUE**

---

Rapport exprimant le nombre de mètres cubes de planchers hors œuvre net susceptibles d'être construits par mètre carré de sol  
(Article R 123-10)

Le passage au COS volumétrique s'effectue en multipliant la surface de plancher par la valeur H (H étant la distance en mètres entre axes des planchers de la construction).

---

**COLOMBAGE**

---

Structures en bois dont les vides sont remplis de maçonnerie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

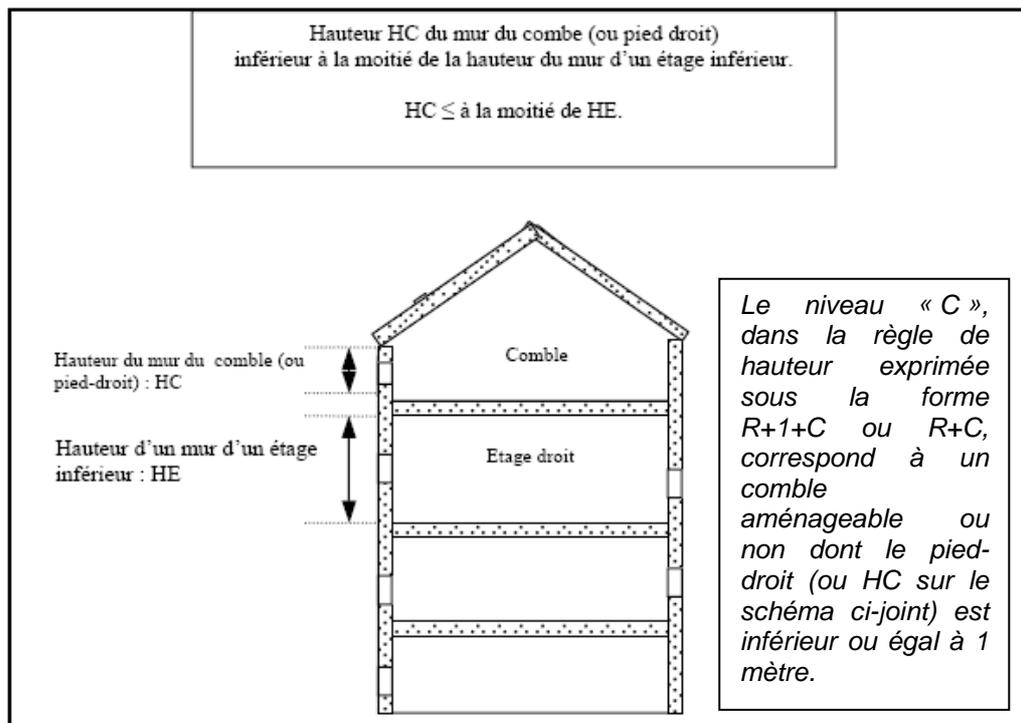
Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## COMBLE

Un comble est l'espace intérieur délimité par la charpente compris entre le plancher haut d'un étage droit et le toit d'une construction, dès lors que les murs de façades sont réduits en hauteur de plus de la moitié par la pente du toit par rapport aux étages inférieurs, et qu'il se distingue notablement des étages inférieurs sur le plan de son habitabilité ou de son aspect extérieur. Le mur du comble est également dénommé pied-droit. Il constitue une (des) mansarde(s) s'il est habité ou bien un grenier, une réserve pour objets ou un séchoir à linge. Le comble à l'origine non accessible peut être rendu accessible par la réhabilitation de la toiture en particulier avec les techniques modernes fournissant des planchers légers.

Pour l'application de la règle de hauteur exprimée en nombre de niveaux à l'article 10 de chaque zone, le niveau C (combles) correspond à un pied-droit inférieur ou égal à 1 mètre. Le cas échéant, le niveau de combles sera considéré comme un étage droit et ne pourra être assimilé au niveau C :



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS OU A DES SERVICES PUBLICS**

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Il doit s'agir d'une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif.

Cette notion recouvre :

- d'une part, les constructions, ouvrages et installations nécessaires :
  - à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie ...
  - aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports, abri bus...
- d'autre part, les équipements de superstructures assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics, administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacement réservé (Cf. circulaire n°78-14 du 17 janvier 1978).

### **COUPE / DEFRICHEMENT**

Une coupe est une **opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier**. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le Code forestier et par le Code de l'urbanisme. Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, assure le **maintien de l'état boisé**, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation. En revanche, le **défrichement** est défini comme « une **opération ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière** ». Le défrichement peut être direct (dessouchage, terrassement, ...) ou indirect (occupation du sol incompatible au maintien de l'écosystème forestier : camping, pâturage de forêt, etc...). Le Code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant, soit à une autorisation, soit à un refus.

Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement. Qui plus est, plusieurs types de coupe peuvent entrer dans l'une ou l'autre des catégories, prévues par un arrêté préfectoral, dispensant le propriétaire de toute demande. Il est donc conseillé aux propriétaires d'espaces boisés de prendre contact avec la **Direction de Pêche, Mâts et de la forêt de l'Eure** afin de connaître la réglementation et les procédures à respecter.

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

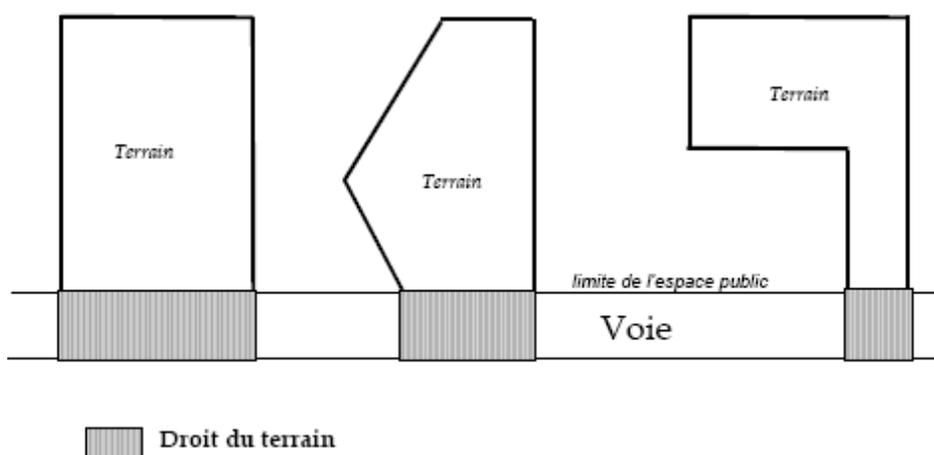
Affichage : 11/07/2018

## DEVANTURE

On entend par « devanture commerciale » l'ensemble des éléments architecturaux qui compose la façade d'un commerce, à savoir : la vitrine, son encadrement, le bandeau formant l'enseigne horizontale, le système de fermeture ainsi que l'éclairage.

## DROIT DU TERRAIN

Le droit est l'espace situé sur le domaine public de part et d'autre de la chaussée, limité par la façade du terrain à la jonction de l'espace public.



## EFFLUENT

Eaux usées issues de l'habitation ou de la fosse toutes eaux.

## EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, dès lors qu'il y a point d'appui au sol, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre au-dessus du sol naturel.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## EMPRISE PUBLIQUE

---

L'emprise publique correspond à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Dans le contexte de l'article 6 de ce règlement, les termes « limite d'emprise » désignent la limite entre la propriété privée et selon le cas :

- le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement ;
- un chemin rural ou un chemin d'exploitation ;
- un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.

## ENCORBELLEMENT

---

L'**encorbellement** est une construction en saillie du plan vertical d'un mur, soutenue en porte-à-faux - c'est-à-dire supportée par une partie qui est elle-même au-dessus du vide - par un assemblage de corbeaux ou de consoles (élément saillants du mur soutenant la structure). Un étage, un balcon, etc. peuvent être en encorbellement.

## ENDUIT

---

L'enduit extérieur dit « enduit de façade », est un mélange avec lequel on recouvre les murs en maçonnerie : il est constitué de matériaux inertes tels que sables, granulats...qui lui donnent son aspect, sa couleur, et de liants qui assemblent par collage les matériaux inertes et assurent ainsi les performances des enduits : étanchéité, perméabilité, souplesse, dureté ...

L'appellation « crépi » est encore souvent employée pour désigner l'enduit de parement.

## ENTREPOT

---

Les constructions à destination d'entrepôts correspondent aux bâtiments dans lesquels les stocks sont conservés. Ils constituent notamment la surface de réserve des bâtiments à destination commerciale.

Toutefois, les locaux d'entreposage liés à un commerce ou à une activité artisanale relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface de plancher totale.

## ESPACE VERT

---

Espace majoritairement planté de végétaux, qui n'est pas dévolu au bâti, ni aux parkings et aires de stationnement, ni à la voirie, ni aux aires de stockage mais qui inclut les chemins piétons

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 11/07/2018

### **ETAGE ou NIVEAU de CONSTRUCTION**

---

Un étage en architecture est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment, **hormis le rez-de-chaussée**. Un étage ou niveau de construction est un ensemble de locaux contigus pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers alors que les plafonds peuvent être variables en forme et très dissociés selon la hauteur libre qu'ils délimitent.

Toutefois, pour l'application de ce règlement et notamment pour celle de la règle de hauteur exprimée en niveaux, le rez-de-chaussée est compris comme un niveau au même titre que les étages supérieurs. Par contre, le sous-sol n'est pas compris comme un niveau dès lors où la moitié (sous-sol semi-enterré) ou plus de la moitié est enterré, c'est-à-dire sous le terrain naturel après travaux.

### **EXTENSION MESUREE**

---

Une extension mesurée ne doit pas être trop importante et ne doit pas « bouleverser » la construction. Il faut tenir compte des surfaces cumulées des bâtiments, la construction nouvelle devant demeurer subsidiaire...Il est ainsi admis qu'une extension mesurée ne doit pas dépasser **30% de la surface de plancher du bâtiment d'origine**. De plus, cette extension doit se réaliser en continuité avec le bâtiment existant, sans quoi, il s'agit d'une construction nouvelle. Enfin, l'extension d'un bâtiment existant ne doit pas conférer plus de droits que ceux qui sont accordés dans le PLU en cas de construction d'un nouveau bâtiment.

### **FAITAGE**

---

Le faitage constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposés.

### **FENETRE**

---

En architecture et construction, une **fenêtre** est une **baie**, une ouverture dans un mur avec ou sans vitres. Une fenêtre assure plusieurs fonctions pour le local concerné : éclairage, vue intérieur-extérieur ou vers extérieur seul, aération, ...tout ceci en respectant la séparation des lieux par l'isolation thermique et acoustique...

Une fenêtre peut être fixe ou bien s'ouvrir et comporte alors un ouvrant. La partie scellée au mur de manière étanche est le fixe, le bâti, le **dormant**, et la partie mobile, soit le **vantail** - soit le châssis intermédiaire glissant - soit le dôme, l'ouvrant qui, refermé, doit assurer s'il est en façade l'étanchéité aux intempéries et au bruit.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### FENETRE DE TOIT

---

Ouverture vitrée placée dans un comble et suivant la pente du toit. On distingue les :

- châssis à tabatière dont le cadre peut se soulever comme un couvercle ;
- châssis à basculement appelé aussi **velux** du nom de la marque de fenêtre de toit la plus connue ;
- verrières lorsque la surface vitrée est importante ;
- tuiles de verre.

### HABITATION

---

Article R111-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées autonomes, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale [...].

Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

### HABITATION LEGERE DE LOISIR

---

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

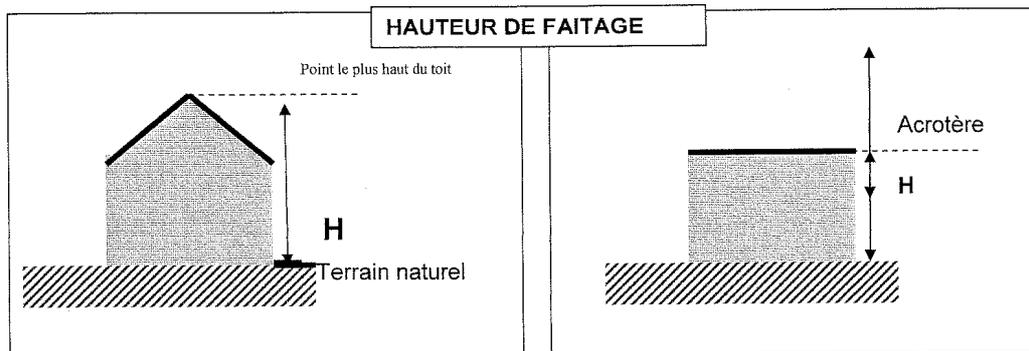
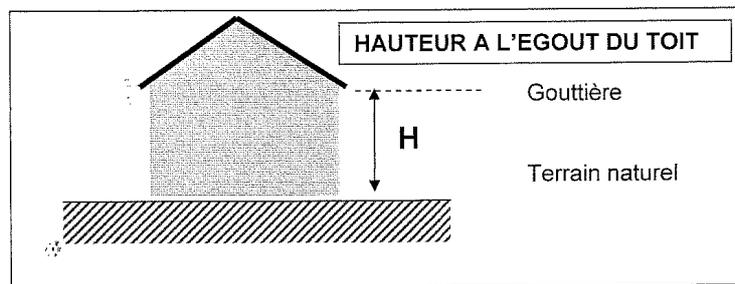
Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

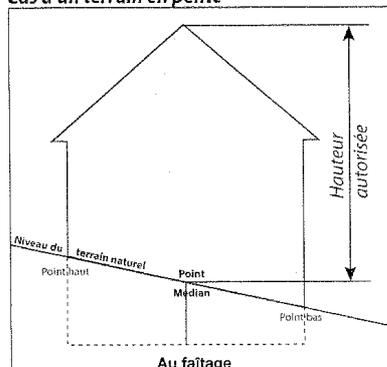
## HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En métrologie, la hauteur est la distance verticale entre un point et un niveau de référence spécifié.

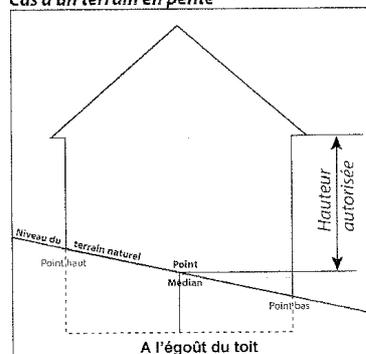
La hauteur d'une construction est égale à la plus grande différence de cote possible entre n'importe lequel des points de la construction et sa projection verticale sur le sol naturel avant les travaux de terrassement nécessaires pour la réalisation du projet. Ne sont pas comptés dans la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que garde-souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques des ascenseurs, garde-corps et acrotères, antennes, paratonnerres.



Cas d'un terrain en pente



Cas d'un terrain en pente



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## HÔTEL

Un hôtel est un bâtiment aménagé pour loger temporairement des personnes, et comportant le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (salle à manger/restaurant, accueil ouvert la plus grande partie du temps, voire sans interruption, blanchisserie, ...). Il permet aux voyageurs, contre rétribution, de se loger et de se nourrir lors de leurs déplacements. Il apparaît également en filigrane dans la jurisprudence que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

## HUISSERIE

Bâti de menuiserie constituant l'encadrement d'une porte, d'une fenêtre

## INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

(Article L 511-1 du code de l'environnement)

« Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du code minier. »

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

**Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire;

**Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### JOUE(E)

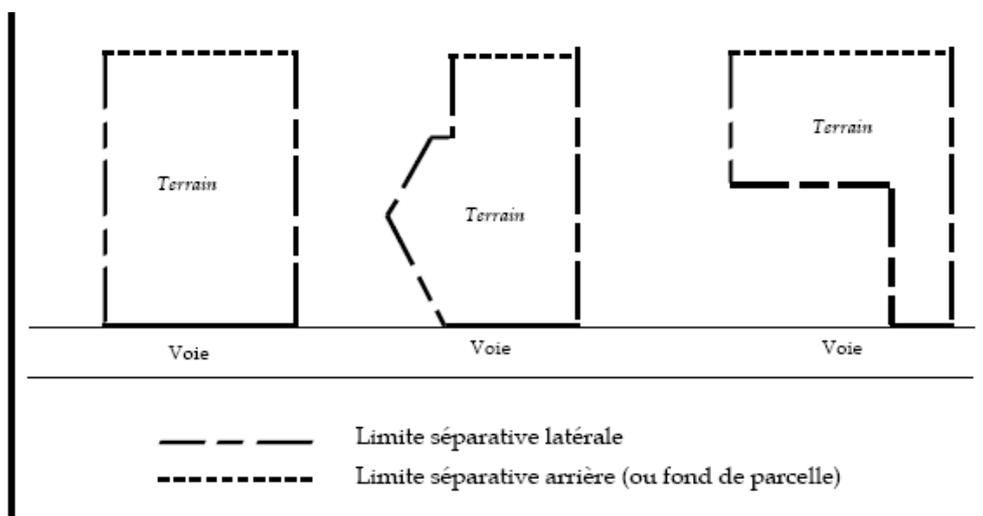
Partie verticale (ou oblique) latérale comprise entre la toiture d'une lucarne et le toit de la construction, duquel elle se détache.

### LAUZE

Pierre plate (calcaire ou schiste) utilisée comme matériau de couverture en région de montagne

### LIMITES SEPARATIVES

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle. Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration simple en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



### LINTEAU

Poutre horizontale située au-dessus d'une ouverture (porte ou fenêtre).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**LOT**

---

Le lot est la parcelle de terrain qui a été divisée dans le cadre d'un lotissement. Il devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

**LOTISSEMENT**

---

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

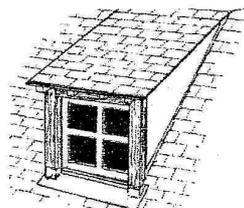
Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## LUCARNE

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour et permettre l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie

Les différents types de lucarnes :



lucarne rampante



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



lucarne à deux pans dite jacobine, ou à chevalet



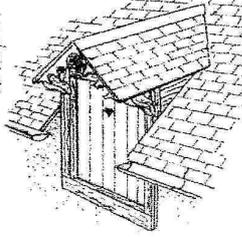
lucarne à croupe, dite capucine



lucarne à demi-croupe, dite normande



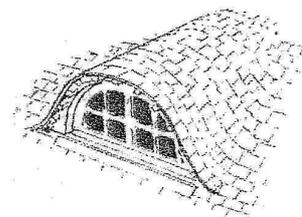
lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire



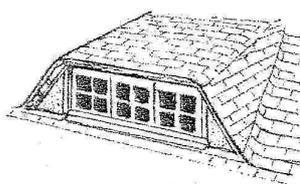
lucarne pendante, dite meunière, ou à foin



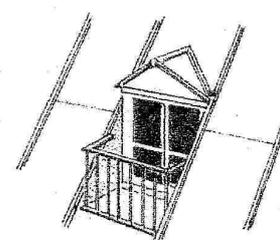
lucarne en guitare



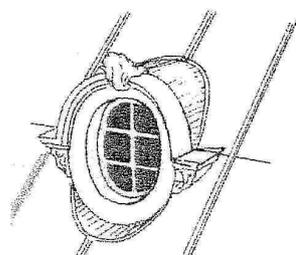
lucarne à jouées galbées (couverture ardoise ou chaume)



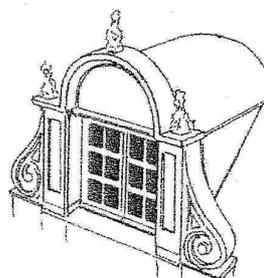
lucarne en trapèze (couverture en bardeaux d'asphalte)



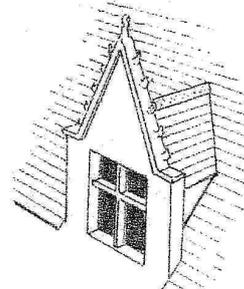
lucarne rentrante ou à jouées rentrantes



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



lucarne-fronton ici à ailerons et toit bombé



lucarne à gâble

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## **MENUISERIE**

---

Le mot « menuiserie » définit l'art du travail du bois.

A l'origine, le menuisier est celui qui transforme et modifie le bois en outil ou en ouvrage telles que les portes, les fenêtres...

Aujourd'hui, bien que le matériau de base ne soit plus nécessairement le bois, mais les matières plastiques, l'aluminium, le PVC ou les composites, le nom de menuiserie a été conservé.

## **ORDRE CONTINU**

---

L'implantation des constructions en ordre continu signifie que les constructions devront être implantées sur les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques. Cette règle impose en toute hypothèse des murs aveugles sur les façades donnant sur les limites séparatives ou des ouvertures conformes à l'article 677 du code civil. Dans le cas contraire, une servitude de vue s'imposerait.

## **PARCELLE**

---

La parcelle fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a en principe aucun effet vis-à-vis de l'occupation du sol.

## **PAREMENT**

---

Face d'un matériau utilisée en revêtement pour son aspect décoratif : briques de parement, pierres de parement...

## **PARPAING**

---

Blocs de béton utilisés pour construire des parois et notamment les murs de refend (murs porteurs situés à l'intérieur d'une construction).

## **PRE TRAITEMENT**

---

Première transformation des eaux usées domestiques, assurée par la fosse toutes eaux, avant leur traitement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

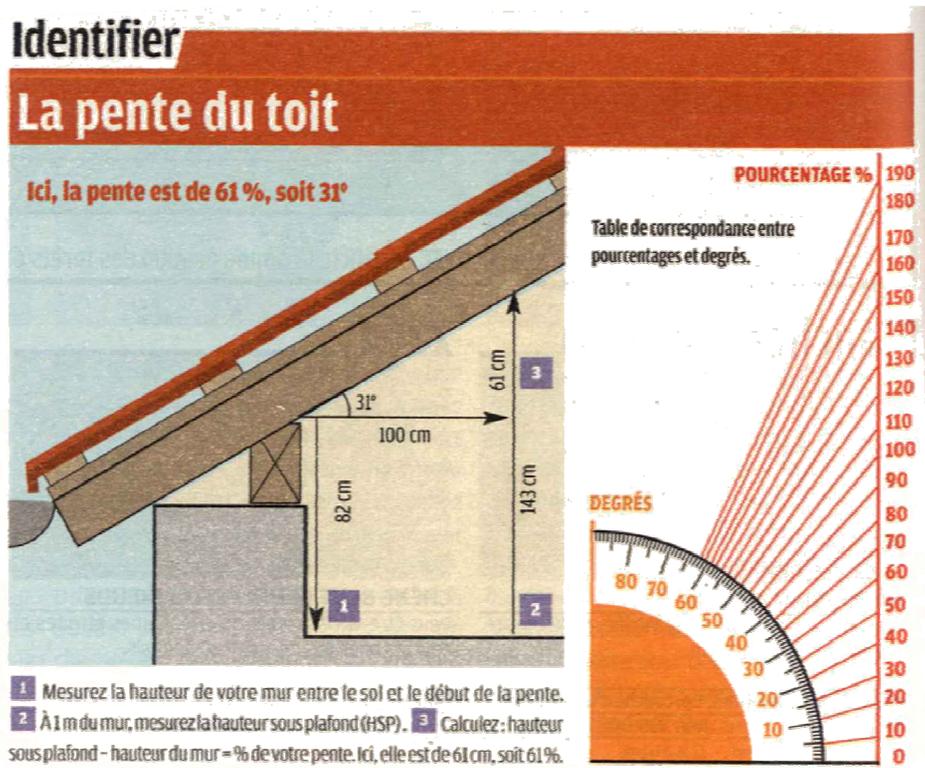
Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## PENTE DU TOIT

Déclivité d'un pan de toiture, d'une gouttière, etc. En principe, la pente est exprimée par le dénivelé (différence de hauteur) rapporté à l'unité de longueur horizontale (par exemple 61cm par mètre) ou par leur rapport en pourcentage (pente de 31%). Il ne faut pas confondre la pente avec l'inclinaison, mesure de l'angle formé avec le plan horizontal, exprimée en degrés.



## PUREAU

Dans une couverture en petits éléments (tuiles, en particulier), partie apparente de ceux-ci après leur mise en place.

## PVC

Polychlorure de vynile. Matériau très utilisé en construction pour ses qualités : résistant à la corrosion, isolant phonique et thermique, léger. Il est souvent employé dans la construction des canalisations (eau potable) et des profilés des fenêtres.

## RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Le droit à procéder à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment légalement édifié détruit et démolé depuis moins de dix ans doit être entendu comme une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit, selon la même implantation, la même surface, le même volume (donc la même hauteur) et, si nécessaire, le même aspect extérieur.

Accuse de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

---

**REHABILITATION**

---

Elle concerne l'amélioration/la mise aux normes de l'habitat existant n'entraînant pas de changement d'affectation. Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage...) moyenne ou lourde.

---

**RESTAURATION**

---

Elle est réservée aux bâtiments ayant une valeur historique certaine qu'il s'agit de remettre en état à l'identique.

---

**RENOVATION**

---

Elle concerne les opérations qui commencent par une démolition. Elles sont similaires aux opérations de travaux neufs si ce n'est la phase de démolition et de libération des emprises foncières.

---

**RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS (MOBILE HOME)**

---

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

---

**RUE PRINCIPALE**

---

Tronçon de la Route Départementale 139 comprise entre, d'une part, le carrefour avec la VC 7 et la RD 681 (Route de Tocqueville) et, d'autre part, le carrefour avec la RD 89 (Route de Médine) et la RD 90 (Route d'Aizier).

---

**SHINGLE (BARDEAU BITUMEUX)**

---

Revêtement, à base de bitume, qui imite la tuile ou l'ardoise. Bon marché, ce matériau est léger et très résistant, mais il vieillit de façon très inesthétique

---

**SOUBASSEMENT**

---

Partie basse d'une construction lui servant de support et prenant appui sur les fondations.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE

Elle est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- l'épaisseur de tous les murs ;
- les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias, coursives ;
- les constructions non fermées de murs comme les hangars ;
- les niveaux intermédiaires tels que mezzanines et galeries ;
- les combles, les sous-sols aménageables ou non ;
- les toitures terrasses accessibles ou non.

Toutefois ne sont 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 couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée ;
- aux éléments de modénature tels qu'acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ;
- aux vides, notamment ceux occasionnés par les trémies d'escalier, d'ascenseur ou de monte-charge ;
- aux marches d'escalier, cabines d'ascenseur et rampes d'accès.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

### SURFACE HORS ŒUVRE NETTE

Elle s'obtient en déduisant de la Surface Hors Œuvre Brute un certain nombre de surfaces de plancher correspondant :

- a) aux combles et aux sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, en raison :
  - o d'une hauteur sous toiture inférieure à 1.80m ;
  - o de leur affectation particulière tels les locaux techniques (chaufferie, machinerie d'ascenseur, ...) et les caves d'habitations comportant des prises d'air pour les seules ouvertures ;
  - o notamment pour les combles :
    - de leur impossibilité à supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité ;
    - de l'encombrement de la charpente.
  
- b) aux toitures-terrasses, balcons, loggias, et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée
  
- c) aux parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules
  
- d) aux locaux affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que les serres de production
  
- e) à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des A/, B/ et C/ ci-dessus
  
- f) pour ce qui concerne la réfection d'immeubles à usage d'habitation, et dans la limite de 5 m<sup>2</sup> par logement, aux surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et à celles résultant de la fermeture des balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## TERRAIN

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Il s'agit du terme retenu dans les formulaires de permis de construire désignant l'assiette foncière de la demande, même si le projet est localisé sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

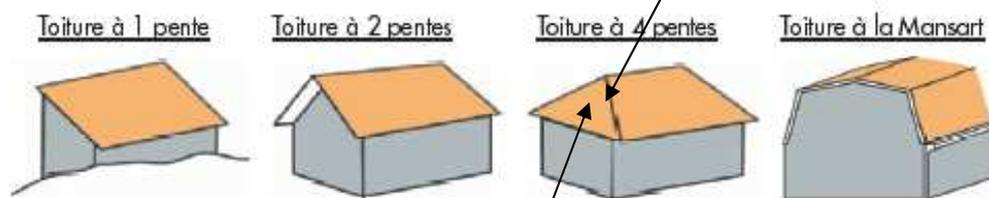
Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## TOITURE

Les différents types de toitures :

**Arêtier** : Ligne saillante (inclinée, droite ou courbe) formée par l'intersection latérale de deux versants d'une toiture)



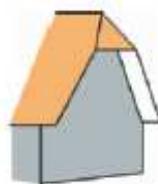
**Croupe** : Versant de toiture incliné à l'extrémité d'un comble, généralement de forme triangulaire ou trapézoïdale, délimité par deux arêtiers et un égoût

**NB** : Les toitures à 1 pente (ou 1 versant) sont aussi appelées « toitures terrasses ».

## TOITURE A DEMI-CROUPE débordante ou QUEUE-DE-GEAI

Typique de l'habitat traditionnel normand, la queue-de-geai abritait à l'origine un escalier extérieur, et non un balcon seul. Elle est installée sur le pignon Est de la construction, à l'abri des vents dominants d'Ouest.

Demi croupe



## TÔLE

Métal réduit à l'état de feuille par laminage à chaud ou à froid ; réputée mince ou forte en deçà ou au-delà de 3 mm d'épaisseur.

La tôle peut être plane, gaufrée, nervurée, perforée, ondulée ou gravée.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## TUILE

---

Matériau de couverture en terre cuite, béton ou verre. Il existe trois familles de tuiles : les tuiles plates (petit ou grand moule), les tuiles canal ou romaines (qui s'adaptent aux toits de faible pente ; on les trouve donc essentiellement dans le Sud de la France) et les tuiles mécaniques ou tuiles d'emboîtement (leur forme permet d'assurer une étanchéité maximum tout en minimisant le recouvrement).

## UNITE FONCIERE

---

L'unité foncière recouvre exactement la même notion que le terrain. Elle désigne l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

## VERANDA

---

Construction légère totalement ou en partie vitrée, réalisée habituellement à partir d'une structure en bois, en métal ou en PVC.

## VERSANT

---

Partie d'un toit généralement de surface plane triangulaire, carrée, rectangulaire, trapézoïdale, limitée au minimum sur trois côtés, souvent quatre, par une ou plusieurs lignes de couverture : égout, rive latérale, rive de tête, faitage, arêtier, .... Le nombre de versants définit différentes formes de toits : toit à un, deux, trois, quatre versants, etc...

Pan de toiture ou ensemble de pans de toiture présentant une même orientation: dans un toit à la Mansart, par exemple, chaque versant est composé de deux pans.

## VOIE

---

La voie constitue la desserte du terrain bâti ou non bâti sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des chemins piétonniers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## VUE

---

Une vue est un aménagement (fenêtre, vasistas, lucarne, terrasse, balcon) d'où un propriétaire peut voir chez son voisin. L'aménagement peut être fixe et fermé (vitre scellée dans le mur) ou ouvert et laissant passer l'air. Ce qui caractérise une vue, c'est qu'elle laisse passer le regard. Il y a transparence et non opacité.

La vue peut être :

- droite : Dans ce cas la vue est l'espace balayé par le regard, lorsque l'on se place dans l'axe de l'ouverture et que l'on regarde droit devant soi, sans se pencher à droite ou à gauche.
- oblique : Dans ce cas la vue est l'espace balayé par le regard lorsque l'on se place au milieu de la fenêtre et qu'on se penche à gauche et à droite.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**TITRE VII – ANNEXES**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**LISTE DES ANNEXES**

- Annexe n° 1 :** Articles du Règlement national d'urbanisme s'ajoutant aux règles propres du P.L.U.
- Annexe n° 2 :** Article 682 du Code civil
- Annexe n° 3 :** Articles 676 et 677 du Code civil
- Annexe n° 4 :** Articles 678 et 679 du Code civil
- Annexe n° 5 :** Règles concernant les espaces boisés
- Annexe n° 6 :** Servitudes qui dérivent de la situation des lieux (Articles 640 et 641 du Code civil)
- Annexe n° 7 :** Liste des végétaux autorisés (et tolérés) entrant dans la composition des haies

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ANNEXE N°1 :**      **ARTICLES DU REGLEMENT GENERAL  
D'URBANISME S'APPLIQUANT EN PRESENCE  
D'UN PLU**

**Article R 111-2 du code de l'urbanisme :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

**Article R 111-4 du code de l'urbanisme :**

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 R 111-15 du code de l'urbanisme :**

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

**Article R 111-21 du code de l'urbanisme :**

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ANNEXE N°2 :           ARTICLE 682 DU CODE CIVIL**

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.

**ANNEXE N°3 :           ARTICLES 676 et 677 DU CODE CIVIL**

**Article 676 du Code civil :**

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maillé et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant.

**Article 677 du Code civil :**

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ANNEXE N°4 :        ARTICLES 678 et 679 DU CODE CIVIL**

**Article 678 du Code civil :**

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

**Article 679 du Code civil :**

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ANNEXE N°5 :            REGLES CONCERNANT LES ESPACES BOISES**

**Espaces boisés classés :**

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

Les articles L 130-1 et suivants et R 130-1 et suivants du code de l'urbanisme fixent les droits et obligations des propriétaires d'espaces boisés 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 ordonné à une autorisation préalable.
- 3- Les possibilités pour la commune ou l'établissement public de coopération intercommunal d'offrir, afin de sauvegarder ses bois, une 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.
- 4- Les conditions dans lesquelles les collectivités locales ou leurs groupements peuvent passer des conventions avec les propriétaires de bois afin d'ouvrir au public ces bois.

**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 défriché ou conservés à titre de réserve boisée),
- 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).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ANNEXE N°6 :           SERVITUDES QUI DERIVENT DE LA SITUATION  
DES LIEUX (ARTICLES 640 ET 641 DU CODE  
CIVIL)**

**Article 640 du Code civil :**

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

**Article 641 du Code civil :**

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 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 par 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 du tribunal d'Instance du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect du à la propriété.

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

**ANNEXE N°7 :      LISTE DES VEGETAUX ADMIS (ET TOLERES)  
ENTRANT DANS LA COMPOSITION DES HAIES**

**Essences locales de haut jet, à fort développement :**

- Alisier (feuillu caduc)
- Aulne glutineux (secteurs humides) (feuillu caduc)
- Charme (feuillu caduc)
- Châtaigner (feuillu caduc)
- Chêne pédonculé (feuillu caduc)
- Chêne sessile (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc)
- Erable sycomore (feuillu caduc)
- Frêne commun (feuillu caduc)
- Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
- Hêtre pourpre (feuillu caduc)
- Marronnier d'inde (feuillu caduc)
- Merisier (feuillu caduc)
- Noyer commun (feuillu caduc)
- Poirier (feuillu caduc)
- Saule blanc (feuillu caduc)
- Sorbier domestique (Cormier) (feuillu caduc)
- Sorbier des oiseleurs (feuillu caduc)
- Tilleul à petites feuilles (feuillu caduc)

**Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :**

- Aubépines (feuillu caduc)
- Buis (feuillu persistant)
- Charme commun (feuillu caduc)
- Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc)
- Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
- Houx (feuillu persistant)
- If (feuillu persistant)
- Orme champêtre (feuillu caduc)
- Prunellier (feuillu caduc)
- Troène (à la rigueur) (feuillu persistant)

**Essences locales pour haies vives ou libres – type haie bocagère :**

- Aubépines (feuillu caduc)
- Bourdaine (feuillu caduc)
- Cerisier (feuillu caduc)
- Charme (feuillu caduc)
- Cornouiller mâle (feuillu caduc)
- Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
- Eglantier (feuillu caduc)
- Erable champêtre (feuillu caduc)
- Fusain d'Europe (feuillu persistant)
- Houx (feuillu persistant)
- Néflier (feuillu caduc)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

- Noisetier (feuillu caduc)
- Prunellier (feuillu caduc)
- Saule des vanniers (feuillu caduc)
- Sureau noir (feuillu caduc)
- Troène d'Europe (feuillu persistant)
- Viorne obier (Viburnum) (feuillu caduc)

**Essences pour massifs fleuris ou haies variées fleuries :**

- Amélanthier (feuillu caduc)
- Cassis (feuillu caduc)
- Céanothe (feuillu persistant)
- Cognassier du Japon (feuillu caduc)
- Cytise (feuillu caduc)
- Forsythia (à la rigueur) (feuillu caduc)
- Framboisier (feuillu caduc)
- Groseillier à fleurs (feuillu caduc)
- Groseillier à fruits (feuillu caduc)
- Lilas (feuillu caduc)
- Mahonia commun (feuillu persistant)
- Millepertuis arbustif (feuillu persistant)
- Noisetier (feuillu caduc)
- Potentille arbustive (feuillu persistant)
- Seringat (feuillu caduc)
- Spirée (feuillu caduc)
- Weigelia (feuillu caduc)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Bourneville Sainte-Croix



## Règlement de la zone AUe

Vu pour être annexé à la délibération du 05/07/2018  
approuvant les dispositions de la déclaration de projet  
emportant mise en compatibilité du PLU de Bourneville.

Fait à Bourg-Achard,  
Le Président du Conseil Communautaire

**APPROUVÉ LE : 05/07/2018**

Etude réalisée par :

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER A VOCATION D'EQUIPEMENTS (AUe)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Communauté de Communes Roumois-Seine - déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Bourneville - Règlement

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

La **zone AUe** correspond à la zone dédiée à la réalisation d'équipements publics. C'est une zone naturelle qui peut être ouverte immédiatement à l'urbanisation sous certaines conditions d'aménagement et de desserte par les équipements publics. Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** ont été définies sur cette zone. Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

## Section 1 : Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités

### ARTICLE AUe 1 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone AUe à l'exception de celles mentionnés à l'article AUe 2.

### ARTICLE AUe 2 : CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics tels que :
  - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
  - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
  - Les équipements sportifs,

Sous réserve que soient respectées les orientations d'aménagement et de programmation retenues et que l'opération ne conduise pas à des délaisés.

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Affichage : 11/07/2018

## Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### ARTICLE AUe 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 3.1 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En tout point de la construction la hauteur maximale ne doit pas excéder 12 mètres maximum au faîtage de la toiture.

Pour les bâtiments volumineux, l'épannelage ne devra pas être fixé à une hauteur uniforme afin de créer des variations dans les volumes construits.

#### 3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

##### 3.2.1. Voies et emprises publiques

Accusé certifié exécutoire

Les constructions doivent être implantées en retrait de 12 mètres minimum depuis l'emprise des routes départementales.

Réception par le préfet : 31/07/2018  
Affichage : 10/07/2018

##### 1.2.2. Limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction avec un retrait minimum de 5 mètres minimum dans tous les cas.

## ARTICLE AUe 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures et des clôtures

#### 1.1.1. Principes généraux

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.

Les matériaux destinés à être revêtus (type briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) ne doivent pas être laissés à nus.

#### Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la ~~configuration du terrain et de manière à s'insérer~~ pensées dans leur environnement global ~~de manière à s'insérer~~ harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume...) et leur environnement local ~~de manière à respecter l'harmonie~~ créée par les constructions avoisinantes. Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant.

Une décomposition du projet sous la forme de plusieurs bâtiments de volumes et de gabarits différents peut permettre d'offrir une réponse architecturale en rapport avec les usages de l'équipement projeté.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Attaché C-10/2018

## Interdictions :

- La modification des niveaux topographiques initiaux de plus de 50 centimètres par rapport au sol naturel,
- Les couleurs blanches, vives et de valeur très claire ainsi que le noir sauf sur de petites surfaces ou pour des éléments ponctuels,
- Les matériaux d'aspects brillants ou réfléchissants, les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemple) sauf si ils participent de la décomposition du volume construit.
- Les bardages brillants,
- Les matériaux de couverture suivants : la tuile canal, la tuile en PVC, la lauze, l'ardoise en fibro-ciment, la tôle et le bardeau bitumeux.

### 1.1.2. Façade

Les façades des bâtiments doivent être harmonieuses. Les façades secondaires des bâtiments doivent être traitées avec le même degré de finition que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux apparents en façades devront être mats et de teintes foncées.

Les façades des bâtiments peuvent être conçues en maçonnerie ou en bardage (bois, métal...) ou encore en verre ou en brique ou encore enduite. Si plusieurs volumes sont construits, alors la couleur choisie peut être déclinée en nuance pour différencier les bâtiments.

### 1.1.3. Toitures

Les toitures et modules secondaires de la toiture peuvent être réalisés en toit terrasse ou avoir une/des pente(s) maximale de 45°. Les toitures courbes sont autorisées si elles participent à la qualité architecturale du projet et sont compatibles avec une bonne insertion paysagère des bâtiments.

### 1.1.4. Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Elles doivent être constituées d'ensemble homogène et de disposition simple à claire-voie. Elles peuvent être agrémentées de haies vives composées d'essences locales. Les murs et murets sont seulement autorisés aux entrées de l'équipement, notamment pour intégrer les éléments techniques. Les couleurs des clôtures seront neutres (gris, galvanisé, ...) La couleur blanche et les couleurs vives sont proscrites.

**Les clôtures** situées en limite séparatives avec des constructions à destination d'habitation ou d'activités économiques doivent être conçues de manière à assurer une unité avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat.

### 1.1.5. Divers

Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie d'essences régionales.

Les coffrets, compteurs (gaz, électricité, ...), boîtes aux lettres et autres dispositifs techniques liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition des façades des constructions. A défaut, ils feront l'objet d'une composition permettant une dissimulation ou une intégration dans la clôture, le bâti annexe ou la structure végétale existante. Leur aspect doit être intégré harmonieusement au voisinage naturel et bâti.

### 1.2. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée. Le projet doit chercher dans son ensemble à utiliser localement les déblais/remblais du site (utilisation des matériaux extraits pour la constitution de modelés paysagers ou pour la constitution des couches de forme des voiries par exemples).

Les orientations des façades des constructions doivent tenir compte des principes bioclimatiques. La conception des constructions doit favoriser un captage solaire maximal à travers les vitrages.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. En particulier, ils ne devront créer aucune saillie et devront s'insérer dans le plan du toit.

L'éclairage extérieur doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

## ARTICLE AUe 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 5.1. Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées

Pour le recueil et la gestion des eaux pluviales, les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier.

Les espaces de stationnement doivent accueillir une surface perméable à hauteur d'au moins 30% de l'ensemble du parc de stationnement.

### 5.2. Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

~~Le traitement des espaces libres doit permettre de limiter l'imperméabilisation des sols.~~ L'ensemble de ces espaces est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou est planté d'arbres ou de plantes buissonnantes ou est encore aménagé en espaces minéraux perméables (sablage, dallage, pavage par exemples). Leur traitement peut faire l'objet d'une gestion différenciée destinée à moduler et à adapter les interventions sur ces espaces.

Quand le secteur n'aura pas été soumis à terrassement, la végétation locale sera conservée. Quand les espaces auront été soumis à terrassement, leur végétalisation sera effectuée avec des semences et plants d'origine locale.

Les espaces de stationnement doivent accueillir une surface perméable à hauteur d'au moins 30% de l'ensemble du parc de stationnement. Ils doivent contribuer à la qualité des espaces libres notamment grâce à l'emploi de plantations d'accompagnement. Une densité minimale de 1 arbre pour 7 places de parking sera respectée et les arbres seront de plein développement afin de contribuer à une forte présence végétale.

Les aménagements paysagers prévus dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation :

- Aux abords de la RD, en entrée d'opération, doivent être conçus dans un esprit d'effet vitrine du bâtiment et doivent favoriser des dispositifs paysagers visant à intégrer les bâtiments et l'ensemble des constructions de la zone (haie bocagère, arbre de grande tige, espace de continuité hydraulique par exemples...)
- En limite séparative doivent permettre l'amélioration de la trame verte. L'utilisation d'essences locales et d'origine régionale (espèces indigènes de la région biogéographique) est obligatoire. Les haies mono-spécifiques sont interdites, elles doivent être composées d'au moins trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires. Des essences arbustives, arborées ou des plantations grimpantes appuyées sur les clôtures sont conseillées. Pour les haies, les essences suivantes sont interdites : les conifères tels que les thuyas (*Thuja*), les faux cyprès (*Chamaecyparis*), les " Leylandi " (*X Cupressocyparis leylandi*), les cyprès (*Cupressus*), ... de même que les lauriers-cerises (*Prunus laurocerasus*).

Accusé de réception, Ministère de l'Intérieur

### **5.3. Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affiché le 11/07/2018

doivent permettre l'infiltration sur l'unité foncière. Les dispositifs mis en place doivent permettre de garantir le traitement des eaux pluviales sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

L'opération doit prévoir un système de collecte des eaux de toiture et de ruissellement des voiries :

- Pour toute construction, des solutions de type récupérateurs d'eau, fosses enterrées tranchées drainantes ou bassin par exemples sont à envisager pour gérer les eaux pluviales.
- Pour toute voie créée desservant une opération d'ensemble, des systèmes de récupération des eaux de ruissellement (de type noue, bassin collecteur par exemples) sont obligatoires.

En limite avec une zone A, les clôtures éventuellement mises en place doivent permettre le libre écoulement des eaux.

## **ARTICLE AUe 6 : STATIONNEMENT**

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

L'opération doit prévoir un stationnement suffisant et adapté aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'à celles utilisant les modes doux.

L'opération doit prévoir la mise en place de stationnement perméables tout en respectant les normes d'accessibilité actuellement en vigueur.

L'opération doit prévoir la mise en place de zones de stationnement mutualisées destinées à limiter la consommation de l'espace.

L'opération doit prévoir la mise en place d'emprises pour véhicules électriques et emprises dédiées à la pratique du co-voiturage. Dans ce cas, ces emprises doivent être réservées à hauteur d'au moins 10% du parc total de stationnement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 31/07/2018

Affichage : 11/07/2018

## Section 3 : Equipements et réseaux

### ARTICLE AUe 7 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 7.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

##### 7.1.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation. Les caractéristiques des accès et des voies internes doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, concernant la défense incendie et la protection civile ainsi qu'à l'accessibilité de la voirie aux Personnes à Mobilité Réduite.

##### 7.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules doivent être traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment la circulation des piétons.

##### 7.1.3 Mobilités douces

Certains cheminements ont été identifiés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'opération doit permettre leur raccordement et le maintien de leur fonctionnalité.

#### 7.2. Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

## ARTICLE AUe 8 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 8.1. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

#### 8.1.1. Eau potable

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

#### 8.1.2. Electricité

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération.

#### 8.1.3. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

### 8.2. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

027-200066405-20180705-CC-DD-39-2018-DE

Accusé certifié exécutoire  
Communauté de Communes Roumois-Seine - déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de 11

Réception Bouneville - Règlement  
Affichage : 11/07/2018