CANTON D'AMFREVILLE - LA - CAMPAGNE

MAIRIE
LE THUIT - ANGER
27370

Commune du

THUIT ANGER

Plan Local d'Urbanisme

3 - Règlement

Élaboration

prescrite le : 09.12.02

arrêtée le : 09.02.09

enquête publique : du 08.06.09 au 10.07.09

approuvée le : 9 . 11 . 2009

Cachet de la mairie et signature du maire

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES -

- Article 1 - Champ d'application territorial
- Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols
- Article 3 - Division du territoire en zones
- Article 4 - Adaptations mineures
- Article 5 - Rappels de procédures

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES -

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES -

TITRE IV - ANNEXES DOCUMENTAIRES -

TITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

NOTA: Les numéros entre parenthèses renvoient aux annexes documentaires.

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R 123-5 à R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL -

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune.

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

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme :

2.1 - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment:

- les dispositions du Code de l'Urbanisme.
- les dispositions légales du Code Civil.
- les dispositions du code minier pour le réaménagement des carrières.
- la loi d'orientation du Commerce et de l'Artisanat (loi n° 73-1193 du 27 Décembre 1973) sur l'urbanisme commercial et du Code Civil (2).
- la loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992 sur l'eau.
- les législations concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, celles-ci faisant l'objet des documents n°s 4 et 4.1.
- les législation, nomenclature et réglementation concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes (1).

2.2 - Les prescriptions prises au titre des réglementations spécifiques, notamment:

- le règlement sanitaire départemental.
- les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme .

2.3 - Les participations exigibles des constructeurs et lotisseurs :

2.3.1 - La Taxe Locale d'Equipement (T.L.E.), lorsqu' elle est applicable, régie par le code général des impôts (articles 1585 A à 1585 H notamment) et l'article L.332-6 du Code de l'Urbanisme.

2.3.2 - Les participations forfaitaires éventuellement instituées par le conseil municipal dans les zones exclues de l'application de la T.L.E. lorsqu'un programme d'aménagement d'ensemble a été décidé et chiffré (secteur de participation) - articles L.332-9 à L.332-11 du code de l'urbanisme.

2.3.3 – La participation pour voies nouvelles et réseaux instituée par le conseil municipal et régie notamment par les articles L 332-11-1 et L 332-11-2 du code de l'urbanisme.

2.3.4 - Les autres participations additionnelles aux versements visés aux paragraphes 2.3.1 ou 2.3.2 - Articles L.332-6.1 à L.332-8 du Code de l'Urbanisme.

2.3.5 - La réalisation et le financement des équipements propres à l'opération de construction, d'aménagement de terrain ou de lotissement - Articles L.332-15 du Code de l'Urbanisme.

2.3.6 - Les participations au coup par coup dans le cas où ni la T.L.E. ni la participation prévue au paragraphe 2.3.2 n'est applicable - Articles L.332-6.1, L.332-8, L.332-15 et R.111-14 du code de l'Urbanisme.

2.4 - Les prescriptions relatives aux occupations temporaires du domaine public routier:

- en ce qui concerne les routes nationales: par application du Code du Domaine de l'Etat et l'arrêté préfectoral du 15 Janvier 1980 (modifié le 15 Juillet 1980) relatif à la conservation et à la surveillance du Domaine Public Routier National.
- en ce qui concerne les chemins départementaux: par application de l'arrêté du Président du Conseil Général en date du 8 Octobre 1990 portant règlement de voirie départementale.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -

1 - Plan de zonage:

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (AU, A ou N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant la ou les pièces n° 4 du dossier.

Les dispositions du titre II du présent règlement s'appliquent aux zones urbaines, tandis que celles du titre III s'appliquent aux zones naturelles.

Les emplacements réservés pour les voies et ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts sont repérés sur le plan par un quadrillage fin et identifiés par un numéro d'opération qui renvoie à la liste indiquée en légende dans le document n° 4 susvisé.

Les espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme sont repérés au plan (document n° 4) par une trame spécifique.

2 - Règlement:

Les caractère et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles constitué en quatorze articles:

- Article 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites
- Article 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Caractéristiques des terrains
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatrices de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur et clôtures
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres et plantations
- Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES -

Les règles et servitudes définies au plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - RAPPEL DE PROCEDURES -

1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.421-4 du Code de l'Urbanisme).

2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme .

3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme :

- à l'intérieur des sites classés ou inscrits (Loi du 02/05/1930) ;

4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

5 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

NOTA: Les numéros entre parenthèses renvoient aux annexes documentaires.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA -.

La zone UA est référencée au plan par l'indice UA et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone UA:

Il s'agit de la zone urbaine de la commune, qui comprend notamment de l'habitat, des commerces et des équipements.

La zone UA se caractérise par un tissu urbain assez lâche, et une dominante de constructions récentes.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités engendrant des nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non rendus nécessaires par des travaux ou par un aménagement paysager ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes en dehors des terrains aménagés (Parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping et de caravaning régulièrement autorisés) ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet non liés à une activité présente dans la zone.

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

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc. ..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans le cas de la reconstruction des bâtiments sinistrés, certains des articles 6 à 13 pourront ne pas être appliqués, si l'application de ceux-ci rend la réalisation de la construction impossible.

Dans le secteur indicé "cs", à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.
Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE -

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. (3).

Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute opération doit comporter le moins d'accès possible sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,....) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Eau et Electricité:

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Assainissement Eaux usées:

Les constructions et installations doivent se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, égouts d'eaux pluviales et cours d'eau est interdite.

Assainissement Eaux pluviales:

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil). Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention, des noues ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété.

Electricité et téléphone:

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.
En cas de création de lotissements ou d'ensembles groupés, à usage d'habitation ou d'activités, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés si ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

L'implantation des annexes sur limite séparative est possible dans les cas suivants :
- lorsque la construction s'appuie sur un mur existant, auquel cas sa hauteur sur la limite ne sera pas supérieure à celle de ce mur
- si la hauteur sur la limite est inférieure à 2,50 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés si ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN -

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL – (5)

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie des terrains.

Cette prescription n'est pas applicable à l'extension mesurée des bâtiments existants, à la construction de leurs annexes et à la reconstruction après sinistre (sans excéder dans ce dernier cas l'emprise au sol initiale).

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS – (6)

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à :

- 3 niveaux habitables, soit R + 1 + C (un seul niveau de combles)
- et à 9 mètres au point le plus haut de la construction

La hauteur des constructions à usage autre que d'habitation, ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la reconstruction, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles.

La hauteur des ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mâts, antennes, etc .... peut toutefois être limitée à celle du bâti environnant.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites
- aux paysages naturels ou urbains

Malgré les dispositions qui suivent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle et que l'ensemble soit en harmonie avec la construction existante.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou intégrées dans le paysage, et être non visibles de la rue.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Toitures

Les toitures doivent être à au moins 2 versants. La pente des toitures doit être de 35 degrés minimum.

Les seuls matériaux de toiture autorisés sont la tuile mécanique, la tuile normande, l'ardoise ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de forme.

Pour les annexes, les toitures à un seul versant sont possibles et leurs pentes peuvent être inférieures à 35 degrés. Les matériaux de toiture utilisés devront présenter une unité de couleur avec la construction principale. Les tôles ondulées et le fibrociment ondulé sont interdits.

La couleur des toitures devra être choisie parmi les couleurs de toiture existant déjà dans le secteur où se trouve la construction.
Les panneaux solaires seront affleurants à la toiture et regroupés.

Façades

Les couleurs autorisées sont celles déjà présentes dans la zone à l'exception du blanc pur.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (fibrociment, briques creuses, parpaings, plaques de plastique translucide, carton, etc...) est interdit.

Annexes

Les annexes doivent présenter une unité d'aspect (volume, couleur, matériau) avec la construction principale.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

Clôtures

Les clôtures doivent être à dominante végétale. Les essences doivent être choisies parmi les essences locales :

- essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;
- essences persistantes : buis, if, houx, troène.

Le thuya et le cyprès sont interdits.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

Les portails devront être implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Sont interdits :

- les matériaux provisoires
- les plaques de béton non revêtues
- les palissades de bois

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

- Pour les habitations, il est exigé deux places par logement.

- Pour les constructions à vocation industrielle, artisanale, d'entrepôt ou de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 2 emplois.

- Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

Lors de toute création de logements à l'intérieur de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activités, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la rétention des eaux de pluie, les terrains doivent être végétalisés sur au moins 50% de leur surface totale.

La végétalisation des terrains consiste en la mise en place d'un couvert végétal de type herbacé (pelouse, graminées,....) ou ligneux (arbustes, arbres, grimpantes, ...).

La mise en place de thuyas et de tout autre résineux est interdit ; seul l'if est autorisé.

Les végétaux seront préférentiellement choisis parmi les essences locales :

- essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;
- essences persistantes : buis, if, houx, troène.

Les espèces à déconseiller sont :

- le robinier faux acacia (*Robinia pseudacacia*), espèce invasive
- l'ailante, espèce invasive
- l'ensemble des cotonéasters (*cotonéaster sp.*), espèces invasives
- le pyracantha (*pyracantha sp.*), espèce invasive

L'espace laissé libre entre la façade et la rue doit être traité majoritairement en espace vert.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) -

Non réglementé

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

NOTA: Les numéros entre parenthèses renvoient aux annexes documentaires.

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU -.

La zone AU est référencée au plan par l'indice AU et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone AU:

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée. Dans l'immédiat, elle est destinée à rester en l'état.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES -

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes:

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc. ..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE -

Non réglementé

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Non réglementé

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Non réglementé

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative ou en retrait.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN -

Non réglementé

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL -

Non réglementé

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

Non réglementé

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

Non réglementé

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Non réglementé

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) -

Non réglementé

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa -.

La zone AUa est référencée au plan par l'indice AUa et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone AUa:

Il s'agit de la zone d'extension du village, située dans les prolongements du bourg. A ce titre, sa vocation est d'accueillir de l'habitat, accompagné de petites activités non nuisantes ou de commerces ; son développement est prévu sur le modèle de la zone UA.

ARTICLE AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités engendrant des nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- Les exhaussements et affouillements de sol non rendus nécessaires par des travaux ou par un aménagement paysager ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes en dehors des terrains aménagés (Parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping et de caravaning régulièrement autorisés) ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet non liés à une activité présente dans la zone.

ARTICLE AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES -

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc. ..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans le cas de la reconstruction des bâtiments sinistrés, certains des articles 6 à 13 pourront ne pas être appliqués, si l'application de ceux-ci rend la réalisation de la construction impossible.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

ARTICLE AUa 3 - ACCES ET VOIRIE -

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. (3).

Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute opération doit comporter le moins d'accès possible sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,....) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Eau et Electricité:

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Assainissement Eaux usées: (4)

Les constructions et installations doivent se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, égouts d'eaux pluviales et cours d'eau est interdite.

Assainissement Eaux pluviales:

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil). Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention, des noues ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété.

Electricité et téléphone:

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.
En cas de création de lotissements ou d'ensembles groupés, à usage d'habitation ou d'activités, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Non réglementé.

ARTICLE AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

ARTICLE Aua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 2,50 mètres peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de 3 mètres.

ARTICLE AUa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN -

Non réglementé.

ARTICLE AUa 9 - EMPRISE AU SOL – (5)

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie des terrains.

ARTICLE AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS – (6)

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à :

- 3 niveaux habitables, soit R + 1 + C (un seul niveau de combles)
- et à 9 mètres au point le plus haut de la construction

La hauteur des constructions à usage autre que d'habitation, ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

La hauteur des ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mâts, antennes, etc .... peut toutefois être limitée à celle du bâti environnant.

ARTICLE AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites
- aux paysages naturels ou urbains

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou intégrées dans le paysage, et être non visibles de la rue.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Toitures

Les toitures doivent être à au moins 2 versants. La pente des toitures doit être de 35 degrés minimum.

Les seuls matériaux de toiture autorisés sont la tuile mécanique, la tuile normande, l'ardoise ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de forme.

Pour les annexes, les toitures à un seul versant sont possibles et leurs pentes peuvent être inférieures à 35 degrés. Les matériaux de toiture utilisés devront présenter une unité de couleur avec la construction principale. Les tôles ondulées et le fibrociment ondulé sont interdits.

La couleur des toitures devra être choisie parmi les couleurs de toiture existant déjà dans le secteur où se trouve la construction.

Les panneaux solaires seront affleurants à la toiture et regroupés.

Façades

Les couleurs autorisées sont celles déjà présentes dans le secteur à l'exception du blanc pur.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (fibrociment, briques creuses, parpaings, plaques de plastique translucide, carton, etc...) est interdit.

Annexes

Les annexes doivent présenter une unité d'aspect (volume, couleur, matériau) avec la construction principale.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

Clôtures

Les clôtures doivent être à dominante végétale. Les essences doivent être choisies parmi les essences locales :

- essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;
- essences persistantes : buis, if, houx, troène.

Le thuya et le cyprès sont interdits.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

Les portails devront être implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Sont interdits :

- les matériaux provisoires
- les plaques de béton non revêtues
- les palissades de bois

ARTICLE AUa 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

- Pour les habitations, il est exigé deux places par logement.

- Pour les constructions à vocation industrielle, artisanale, d'entrepôt ou de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 2 emplois.

- Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

Lors de toute création de logements à l'intérieur de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activités, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

ARTICLE AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la rétention des eaux de pluie, les terrains doivent être végétalisés sur au moins 50% de leur surface totale.

La végétalisation des terrains consiste en la mise en place d'un couvert végétal de type herbacé (pelouse, graminées,....) ou ligneux (arbustes, arbres, grimpantes, ...).

La mise en place de thuyas et de tout autre résineux est interdit ; seul l'if est autorisé.

Les végétaux seront préférentiellement choisis parmi les essences locales :
- essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;
- essences persistantes : buis, if, houx, troène.

Les espèces à déconseiller sont :
- le robinier faux acacia (*Robinia pseudacacia*), espèce invasive
- l'ailante, espèce invasive
- l'ensemble des cotonéasters (*cotonéaster sp.*), espèces invasives
- le pyracantha (*pyracantha sp.*), espèce invasive

L'espace laissé libre entre la façade et la rue doit être traité majoritairement en espace vert.

ARTICLE AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) -

Non réglementé

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUz -.

La zone AUz est référencée au plan par l'indice AUz et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone AUz:

Il s'agit de la zone d'activités intercommunale. Cette zone comprend un secteur AUza, qui vise à constituer une zone tampon entre les habitations proches et le coeur de la zone d'activités.

ARTICLE AUz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités engendrant des nuisances incompatibles avec l'habitat
- Les antennes-relais
- Les exhaussements et affouillements de sol non rendus nécessaires par des travaux ou par un aménagement paysager ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes et de mobil-homes en dehors des terrains aménagés (Parcs résidentiels de loisirs, terrains de camping et de caravaning régulièrement autorisés) ;
- L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet non liés à une activité présente dans la zone.

De plus, dans le secteur AUza, est interdite toute occupation du sol générant, directement ou indirectement, des nuisances incompatibles avec l'habitat, de quelque nature qu'elles soient, et notamment un trafic important de véhicules.

ARTICLE AUz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES -

Les logements de gardiens ne sont autorisés que sous réserve qu'ils fassent partie intégrante d'un bâtiment d'activités.

Les stockages à l'air libre sont autorisés à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique et qu'ils soient liés à une activité installée sur la zone AUza.

Les entrepôts sont autorisés si et seulement s'ils sont liés à une activité installée sur la zone AUza.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc. ..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, ils puissent être compatibles avec l'habitat environnant (1).

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

ARTICLE AUz 3 - ACCES ET VOIRIE -

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. (3).

Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Toute opération doit comporter le moins d'accès possible sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès principal à la zone se situera sur la voie communale n°14.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,....) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Eau et Electricité:

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Assainissement Eaux usées: (4)

Les constructions et installations doivent se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, égouts d'eaux pluviales et cours d'eau est interdite.

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 prétraitement approprié.

Assainissement Eaux pluviales:

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil). Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation de lotissement ou de groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention, des noues ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété.

De même, les traitements de sols devront privilégier le gazon ou les matériaux perméables tels gravillons, graviers, dallages à joints vifs.

Electricité et téléphone:

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.
En cas de création de lotissements ou d'ensembles groupés, à usage d'activités, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE AUz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Pas de prescription particulière.

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

Sauf en secteur AUza, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies. En bordure de la RD 840, ce retrait est porté à 15 mètres.

Dans le secteur AUza, les constructions doivent être implantées avec un retrait compris entre 3 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

ARTICLE AUz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Dans le secteur AUza, lorsque la limite séparative considérée est partagée avec une parcelle située en zone Nh, un recul minimal au moins égal à la hauteur du bâtiment devra être respecté.

ARTICLE AUz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN -

Non réglementé

ARTICLE AUz 9 - EMPRISE AU SOL – (5)

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Toutefois, lorsque l'ensemble des bâtiments est couvert par une toiture végétalisée, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 65% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE AUz 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS – (6)

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terain naturel, est limitée à :

- 9 mètres dans le secteur AUza
- 12 mètres dans le reste de la zone

ARTICLE AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

Des locaux de stockage des déchets doivent être prévus ; ils doivent être intégrés au volume des bâtiments principaux et n'être pas visibles des voies publiques.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites
- aux paysages naturels ou urbains

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou intégrées dans le paysage, et être non visibles de la rue.

Les enseignes ne devront pas dépasser des façades et leur surface ne devra pas représenter plus de 10% de la surface totale (hors vides et percements) de la façade concernée.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Façades

Les couleurs autorisées sont celles déjà présentes dans un rayon de 200 mètres autour de la zone AUza, à l'exception du blanc pur.

Les couleurs devront être choisies préférentiellement parmi des teintes moyennes, neutres.

Les façades devront comporter au maximum 3 couleurs ou teintes, huisseries comprises. Les enseignes ne sont pas soumises à cette règle.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (fibrociment, briques creuses, parpaings, plaques de plastique translucide, carton, etc...) est interdit.

Clôtures

Les clôtures doivent être à dominante végétale. Les essences doivent être choisies parmi les essences locales :

- essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;
- essences persistantes : buis, if, houx, troène.

Les grillages devront être posés à l'intérieur de la parcelle par rapport à la haie, de manière à n'être pas visibles depuis l'espace public.

Les grilles, grillages et poteaux seront de couleur sombre : noir, vert foncé, gris anthracite ou rouge sombre.

Le thuya et le cyprès sont interdits.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

Sont interdits :

- les matériaux provisoires
- les plaques de béton non revêtues
- les palissades de bois

ARTICLE AUz 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

- Pour les habitations, il est exigé deux places par logement.

- Pour les constructions à vocation industrielle, artisanale, d'entrepôt ou de bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 2 emplois.

- Pour les constructions à usage commercial, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de SHON.

En cas de changement de destination ou de nature d'activités, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux parcs de stationnement doit se faire en totalité par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Des stationnements deux-roues devront être prévus à raison d'une place pour 10 emplois.

ARTICLE AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la rétention des eaux de pluie, les deux conditions suivantes doivent être respectées simultanément :

- les terrains doivent être végétalisés sur au moins 50% de la surface laissée non bâtie.
- Les terrains doivent être imperméabilisés sur au maximum 60% de leur surface totale ; les toitures végétalisées sont prises en compte dans le calcul de la surface non imperméabilisée.

La végétalisation des terrains consiste en la mise en place d'un couvert végétal de type herbacé (pelouse, graminées,....) ou ligneux (arbustes, arbres, grimpantes, ...).

L'espace laissé libre entre la façade et la rue doit être traité en espace paysager.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

La mise en place de thuyas et de tout autre résineux est interdit ; seul l'if est autorisé.

Les végétaux seront préférentiellement choisis parmi les essences locales :

- essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à

grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;
- essences persistantes : buis, if, houx, troène.

Les espèces à déconseiller sont :
- le robinier faux acacia (*Robinia pseudacacia*), espèce invasive
- l'ailante, espèce invasive
- l'ensemble des cotonéasters (*cotonéaster sp.*), espèces invasives
- le pyracantha (*pyracantha sp.*), espèce invasive

ARTICLE AUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) -

Non réglementé

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A -.

La zone A est référencée au plan par l'indice A et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone A:

Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux 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 un secteur Aa où toute construction nouvelle est interdite en raison de la qualité des paysages.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES -

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Aa :

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités agricoles, les activités équestres, les gîtes ruraux sous réserve que ces activités n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement existant ou projeté.

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone.

Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, ils puissent être compatibles avec l'habitat environnant (1).

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc. ..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le secteur indicé "cs", à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.
Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE -

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. (3).

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Eau et Electricité:

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement Eaux usées: (4)

Les constructions et installations doivent se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, égouts d'eaux pluviales et cours d'eau est interdite.

Assainissement Eaux pluviales:

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil). Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et téléphone:

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés si ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés si ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN -

Non réglementé

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL – (5)

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS – (6)

Sauf dans le cas d'impossibilité technique (construction de silos par exemple), la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la reconstruction, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites
- aux paysages naturels ou urbains

Malgré les dispositions qui suivent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle et que l'ensemble soit en harmonie avec la construction existante.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou intégrées dans le paysage, et être non visibles de la rue.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Toitures

Les toitures doivent être à au moins 2 versants. La pente des toitures doit être de 35 degrés minimum.

Pour les annexes, les toitures à un seul versant sont possibles et leurs pentes peuvent être inférieures à 35 degrés.

Les seuls matériaux de toiture autorisés sont la tuile mécanique, la tuile normande, l'ardoise ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de forme.

La couleur des toitures devra être choisie parmi les couleurs de toiture existant déjà dans le secteur où se trouve la construction.

Les panneaux solaires seront affleurants à la toiture et regroupés.

Façades

Les couleurs autorisées sont celles déjà présentes dans la zone à l'exception du blanc pur.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (fibrociment, briques creuses, parpaings, plaques de plastique translucide, carton, etc...) est interdit.

Annexes

Les annexes doivent présenter une unité d'aspect (volume, couleur, matériau) avec la construction principale.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

Pour les autres constructions :

Les couleurs devront être choisies parmi des teintes moyennes, neutres (ex : gris, vert olive)

Les façades devront comporter une seule couleur

Clôtures

Les clôtures doivent être à dominante végétale. Les essences doivent être choisies parmi les essences locales :

- essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;
- essences persistantes : buis, if, houx, troène.

Le thuya et le cyprès sont interdits.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

Les portails devront être implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Sont interdits :

- les matériaux provisoires
- les plaques de béton non revêtues
- les palissades de bois

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Toute installation et toute construction de bâtiments à usage agricole devra être accompagnée de plantations facilitant son intégration dans l'environnement.

La mise en place de thuyas et de tout autre résineux est interdit ; seul l'if est autorisé.

Les végétaux seront préférentiellement choisis parmi les essences locales :

- essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;
- essences persistantes : buis, if, houx, troène.

Les espèces à déconseiller sont :

- le robinier faux acacia (*Robinia pseudacacia*), espèce invasive
- l'ailante, espèce invasive
- l'ensemble des cotonéasters (*cotonéaster sp.*), espèces invasives
- le pyracantha (*pyracantha sp.*), espèce invasive

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) -

Non réglementé

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N -.

La zone N est référencée au plan par l'indice N et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone N:

Il s'agit d'une zone non équipée et constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation nouvelle en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les vastes espaces boisés.

Elle comprend un secteur Nh qui peut accueillir quelques constructions supplémentaires, et un secteur Nℓ réservé aux activités de loisirs.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES -

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

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

L'aménagement, l'extension mesurée et la transformation en habitation ou à usage d'activités des bâtiments existants et la construction de leurs annexes sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.

La reconstruction des bâtiments sinistrés. Les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 pourront alors ne pas être appliqués, si l'application de ceux-ci rend la réalisation de la construction impossible.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie, etc. ..., y compris les bassins de rétention des eaux pluviales), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

De plus, dans le secteur Nh, les constructions à usage d'habitation.

De plus, dans le secteur Nℓ, les aménagements, les installations et les bâtiments nécessaires à des activités de caractère sportif et de loisirs.

Dans le secteur indicé "cs", à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.
Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE -

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. (3).

Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Eau et Electricité:

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Assainissement Eaux usées: (4)

Les constructions et installations doivent se conformer au Schéma Directeur d'Assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, égouts d'eaux pluviales et cours d'eau est interdite.

Assainissement Eaux pluviales:

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil). Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et téléphone:

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS -

Pas de prescription particulière.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés si ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 2,50 mètres peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de 3 mètres.

Malgré les dispositions de l'alinéa précédent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés si ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TERRAIN -

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL – (5)

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la superficie des terrains.

Cette prescription n'est pas applicable à l'extension mesurée des bâtiments existants, à la construction de leurs annexes et à la reconstruction après sinistre (sans excéder dans ce dernier cas l'emprise au sol initiale).

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS – (6)

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à :

- 3 niveaux habitables, soit R + 1 + C (un seul niveau de combles)
- et à 9 mètres au point le plus haut de la construction

La hauteur des constructions à usage autre que d'habitation, ne doit pas excéder 7 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la reconstruction, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles.

La hauteur des ouvrages unidimensionnels ou ajourés, tels que pylônes, mâts, antennes, etc .... peut toutefois être limitée à celle du bâti environnant.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR -

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- aux sites
- aux paysages naturels ou urbains

Malgré les dispositions qui suivent, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de non aggravation de l'écart par rapport à la règle et que l'ensemble soit en harmonie avec la construction existante.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les citernes ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou intégrées dans le paysage, et être non visibles de la rue.

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute Qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Toitures

Les toitures doivent être à au moins 2 versants. La pente des toitures doit être de 35 degrés minimum.

Pour les annexes, les toitures à un seul versant sont possibles et leurs pentes peuvent être inférieures à 35 degrés.

Les seuls matériaux de toiture autorisés sont la tuile mécanique, la tuile normande, l'ardoise ainsi que les matériaux similaires d'aspect et de forme.

La couleur des toitures devra être choisie parmi les couleurs de toiture existant déjà dans le secteur où se trouve la construction.

Les panneaux solaires seront affleurants à la toiture et regroupés.

Façades

Les couleurs autorisées sont celles déjà présentes dans la zone à l'exception du blanc pur.

L'emploi de matériaux à caractère provisoire ou l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (fibrociment, briques creuses, parpaings, plaques de plastique translucide, carton, etc...) est interdit.

Annexes

Les annexes doivent présenter une unité d'aspect (volume, couleur, matériau) avec la construction principale.

Les vérandas éventuelles devront être composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction principale. Les matériaux transparents ou translucides seront autorisés en toitures, sans pente minimale.

Pour les autres constructions :

Les couleurs devront être choisies parmi des teintes moyennes, neutres (ex : gris, vert olive)

Les façades devront comporter une seule couleur

Clôtures

Les clôtures doivent être à dominante végétale. Les essences doivent être choisies parmi les essences locales :

- essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;
- essences persistantes : buis, if, houx, troène.

Le thuya et le cyprès sont interdits.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

Les portails devront être implantés avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Sont interdits :

- les matériaux provisoires
- les plaques de béton non revêtues
- les palissades de bois

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES -

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

Les bois et forêts repérés au plan et classés comme espaces boisés à conserver sont soumis au régime prévu par les articles L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la rétention des eaux de pluie, les terrains doivent être végétalisés sur au moins 50% de leur surface totale.

La végétalisation des terrains consiste en la mise en place d'un couvert végétal de type herbacé (pelouse, graminées,....) ou ligneux (arbustes, arbres, grimpantes, ...).

La mise en place de thuyas et de tout autre résineux est interdit ; seul l'if est autorisé.

Les végétaux seront préférentiellement choisis parmi les essences locales :
- essences caduques : châtaignier, chêne pédonculé, hêtre, frêne, érable champêtre, érable sycomore, érable plane, merisier, noyer, aulne glutineux, charme, sorbier des oiseleurs, tilleul des bois, tilleul à grandes feuilles, amélanchier, bourdaine, cornouiller mâle, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, saule marsault, sureau noir, viorne lantane, viorne aubier, groseillier, alisier blanc, néflier, lilas ;
- essences persistantes : buis, if, houx, troène.

Les espèces à déconseiller sont :
- le robinier faux acacia (*Robinia pseudacacia*), espèce invasive
- l'ailante, espèce invasive
- l'ensemble des cotonéasters (*cotonéaster sp.*), espèces invasives
- le pyracantha (*pyracantha sp.*), espèce invasive

L'espace laissé libre entre la façade et la rue doit être traité majoritairement en espace vert.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) -

Non réglementé

TITRE IV
ANNEXES DOCUMENTAIRES

NOTA: Les numéros entre parenthèses renvoient aux annexes documentaires.

LISTE DES ANNEXES

(1) - Installations classées pour la protection de l'environnement.

(2) - Définition des activités artisanales.

(3) - Article 682 du Code Civil.

(4) - Assainissement autonome des bâtiments d'habitation.

(5) - Emprise au sol d'une construction.

(6) - Hauteur d'une construction.

(7) - Calcul du Coefficient d'Occupation des Sols, des SHOB et des SHON

(8) - La notion d'extension mesurée.

(1) - Installations classées pour la protection de l'environnement.

Consulter la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976 modifiée par la loi n° 76.1285 du 31 Décembre 1976.

L'article L. 511-1 du code de l'environnement dispose que :
« 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. »

L'article R.431-20 du code de l'urbanisme dispose que depuis le 1er octobre 2007 :
« Lorsque les travaux projetés portent sur une installation soumise à autorisation ou à déclaration en vertu des articles L. 512-1 et L. 512-8 du code de l'environnement, la demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de la déclaration. »

(2) - Définition des activités artisanales.

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.
Ces entreprises doivent répondre à certains critères fixés par le décret 2006-08 du 25 janvier 2006 modifiant le décret du 02/04/1998 relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers, en application de la loi n°96-603 du 05/07/1996 relative au développement et à la promotion du commerce et de l'artisanat.

Sont immatriculées au répertoire des métiers les personnes physiques et les personnes morales qui remplissent ces deux conditions :
1 – exercer à titre principal ou secondaire une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service.
2 – ne pas employer plus de dix salariés lors de l'immatriculation (dans certaines conditions, ce nombre peut être porté au delà de 10 salariés sans limitation de durée).

(3) - 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.

(4) - Assainissement autonome des bâtiments d'habitation.

L'arrêté interministériel (travail et affaires sociales, environnement, logement) en date du 6 mai 1996 (paru au Journal Officiel du 8 Juin 1996) fixe les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

(5) - Emprise au sol d'une construction.

(6) - Hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est égale à la plus grande différence entre la cote d'un point de cette construction et celle de sa projection verticale sur le sol naturel avant toute modification de ce sol.

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

(7) - Calcul du Coefficient d'Occupation des Sols, des SHOB & des SHON

DÉFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL, Article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme :

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

$$\text{C.O.S.} = \frac{\text{Surface de planchers hors-œuvre nette}}{\text{Surface du terrain}}$$

La surface du terrain à prendre en compte pour le calcul du Coefficient d'Occupation du Sol est celle du terrain faisant l'objet de la demande. Toutefois, lorsque ce terrain est issu d'une division, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.

EXEMPLE DU CALCUL DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Construction dont la surface hors-œuvre brute est égale à 250 m2 et comprenant un garage en rez-de-chaussée d'une surface de 38 m2, des combles d'une hauteur inférieure à 1,80 m d'une surface de 42 m2, une cave et une chaufferie situées en sous-sols d'une surface de 20 m2.

La surface hors-œuvre nette de cette construction est donc :

250 - (38 + 42 + 20) = 150 m2

Si la surface du terrain sur lequel la construction est édifiée est de 500 m2,
le C.O.S. sera 150/500 = 0,30.

N.B. : La surface hors-œuvre nette d'une construction est applicable d'une manière uniforme dans chacun des domaines suivants :

- évaluation de la densité d'une construction au regard du Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) ;
- évaluation de la densité d'une construction au regard du plafond légal de densité (P.L.D.) ;
- établissement de l'assiette de la taxe départementale d'espaces verts ;
- établissement de la taxe locale d'équipement (T.L.E.).

Calcul des Surfaces Hors Œuvre Brute (SHOB) et des Surfaces Hors Œuvre Nettes (SHON) – article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

Article R. 112-2 du Code de l'urbanisme :

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.
La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;

e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus ;

f) D'une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Surface hors œuvre brute

Elle est constituée par la somme des surfaces de niveau, y compris :

- les combles et les sous-sols aménageables ou non,

- l'épaisseur des murs et des cloisons.

Toutefois, ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

1 - aux terrasses inaccessibles formant toiture de la construction,

2 - aux terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée,

3 - aux vides sanitaires en l'absence de véritable sous-sol.

Surface hors œuvre nette

Elle s'obtient en déduisant de la surface hors œuvre brute un certain nombre de surfaces de planchers, correspondant :

1 - aux parties de combles d'une hauteur inférieure à 1,80 m ; aux combles non aménageables, en raison :

- de leur impossibilité à supporter une charge quelconque,
- de l'encombrement de la charpente.

2 - aux sous-sols, totalement ou partiellement enterrés, d'une hauteur inférieure à 1,80 m ;

3 - aux toitures-terrasse, balcons, loggias, et surfaces non closes, en rez-de-chaussée ;

4 - aux parties de bâtiment affectées au garage des véhicules.

5 - une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c de l'article R. 112-2 du code de l'urbanisme.

6 - une surface forfaitaire de cinq mètres carrés par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R. 111-18-2, R. 111-18-6, ou aux articles R. 111-18-8 et R. 111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

7 - Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation.

(8) - La notion d'extension mesurée.

La note technique d'avril 1979 s'efforce de cerner les limites de la notion " d'extension mesurée ".

1) "l'extension " s'entend aussi bien dans le sens :
- d'extension horizontale
- de surélévation
- de transformation du surface de plancher hors-œuvre brute en surface de planchers hors-œuvre nette (aménagement de combles, transformation d'une pièce à usage de garage en pièce d'habitation ...)

2) La notion de " mesure " s'apprécie vis-à-vis de trois critères :
a) l'habitabilité : l'extension mesurée doit :
- rendre mieux habitable un logement ;
- rendre plus commode l'exercice d'une activité.
b) le terrain : plus le terrain est grand, moins la notion est appréciée restrictivement.
c) le site : plus le site est sensible, plus il convient d'être vigilant dans l'étendue et la méthode de l'extension.

La notion " d'extension mesurée " s'apprécie également par rapport aux règles de densité qui sont imposées (C.O.S., possibilités de dépassement).