

**Cléville**  
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PIECE 6 REGLEMENT DU PLU**

ELABORATION :  
Prescrite le 01.03.2013  
Arrêtée le 27.02.2017  
Approuvée le 19.12.2017

CACHET

	<b>Pages</b>
<b>I – DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
- Les talus à protéger en application de l'article L101-2 du code de l'urbanisme. ....	6
<b>II – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE .....</b>	<b>8</b>
<i>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</i>	<i>8</i>
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Urbaine Centrale (UC) .....	9
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Urbaine de Hameaux (UH).....	17
<i>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</i>	<i>25</i>
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A Urbaniser Centrale (AUC) .....	26
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A Urbaniser de clos Masure (AUM) .....	34
<i>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....</i>	<i>43</i>
CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Agricole (A) .....	44
CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Naturelle (N).....	52
<b>III – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.....</b>	<b>60</b>
a) Les espaces boisés classés à protéger délimités en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.60	
b) Les espaces publics et/ou paysagers à protéger, en application du L151-23 du code de l'urbanisme. 60	
c) Les alignements d'arbres, haies et arbres isolés à conserve ou à créer en application du L151-23 du code de l'urbanisme. ....	60
d) Les mares à protéger, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. ....	60
e) Les bétouilles à protéger, en application de l'article L101-2 du code de l'urbanisme.....	61
f) Les talus à protéger en application de l'article L101-2 du code de l'urbanisme. ....	61
g) Les immeubles à protéger pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir identifiés en application à l'article L151-19 du code de l'urbanisme. ....	61
h) Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en application du L151-11 du code de l'urbanisme. ....	62
i) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application à l'article L151-41 du code de l'urbanisme. ....	62
j) Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines, délimités en application du L101-2 du code de l'urbanisme. ....	63
k) Les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements délimités en application du L101-2 du code de l'urbanisme.....	63
l) Les zones urbaines ayant subi des inondations ou exposées à un risque d'inondation, délimitées en application du L101-2 du code de l'urbanisme. ....	63
m) Les périmètres de protection rapprochés liés à la présence de captage d'eau potable,64	
<b>ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES LOCALES.....</b>	<b>65</b>
<b>ANNEXE 2 : GLOSSAIRE .....</b>	<b>66</b>
<b>ANNEXE 3 : DOCUMENT D'AIDE AU CALCUL POUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....</b>	<b>68</b>
<b>ANNEXE 4 : DOCUMENTS CAUE .....</b>	<b>71</b>

Les effets de ces dispositions se superposent aux dispositions des titres I, II et III du présent règlement.

## **I – DISPOSITIONS GENERALES**

---

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire communal, il est composé d'un document graphique et du présent document écrit.

## **1 Les documents graphiques**

### **1.1 Nomenclature des documents graphiques**

Pièce n°6a Plan de délimitation en zones, échelle 1/4000<sup>ème</sup> **Plan général**

Pièce n°6b Plan de délimitation en zones, échelle 1/2000<sup>ème</sup> **Centre bourg**

### **1.2 Contenu des documents graphiques**

Un plan de délimitation en zones couvre l'ensemble de la commune, il indique d'une part, le classement en zone et éventuellement en secteur de zone (selon la nomenclature figurant ci-après) et d'autre part, les parties de la commune concernées par des prescriptions complémentaires, détaillées dans la troisième partie du présent règlement.

### **1.3 Division du territoire en zones**

Le PLU divise le territoire :

- en zones **U**rbaines, zones **U**,
- en zones **A** **U**rbainiser, zones **AU**,
- en zones **A**gricoles, zones **A**
- en zones **N**aturelles et forestières, zones **N**.

**Les zones urbaines** sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre **U**, leurs règlements spécifiques sont regroupés dans le titre I de la deuxième partie du présent document et comprennent :

- La zone UC
- La zone UH

**Les zones à urbaniser** (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur le document graphique d'un sigle commençant par les lettres **AU** suivi par une lettre. Leur règlement spécifique figure au titre II de la deuxième partie du présent document.

- La zone AUC
- La zone AUM

**La zone agricole** est repérée sur les documents graphiques par la lettre **A**. Son règlement spécifique figure au titre IV du présent document.

Elle comprend :

- Le secteur de zone Ah,
- Le secteur de zone Am
- Le secteur de zone An

**La zone naturelle** est repérée sur le document graphique par la lettre **N**.

Son règlement spécifique figure au titre III de la deuxième partie du présent document. Elle comprend :

- Le secteur de zone N,
- Le secteur de zone Nm

## **2 Le règlement écrit**

Le règlement écrit, énonce dans la deuxième partie aux titres I, II et III les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, et dans la troisième partie, les prescriptions complémentaires applicables aux secteurs définis en application des articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions complémentaires, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncées dans la deuxième partie du présent document, pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions complémentaires énoncées pour le "secteur particulier" figurant au document graphique.

D'autres règlements s'appliquent en outre à l'ensemble du territoire.

### **2.1 Dispositions applicables à chacune des zones**

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncées selon les 14 articles suivants :

#### **SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

- Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

#### **SECTION II Caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

- Article 3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 6 Emprise au sol des constructions
- Article 7 Hauteur maximale des constructions
- Article 8 Aspect extérieur des constructions
- Article 9 Espaces libres et plantations

#### **SECTION III Conditions d'équipement de la zone**

- Article 10 Conditions d'accès et de desserte aux voiries
- Article 11 Conditions de desserte par les réseaux
- Article 12 Aires de stationnement
- Article 13 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- Article 14 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones de la deuxième partie du présent document, ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **2.2 Dispositions complémentaires à certaines parties de la commune**

*En complément des dispositions applicables à chaque zone énoncées aux titres I, II et III du présent règlement, le plan de délimitation en zones (document graphique), fait aussi apparaître des parties de*

territoire couvertes par des « trames ». Certaines définissent les parties de territoire concernées par des prescriptions complémentaires qui sont des dispositions réglementaires particulières.

Ces prescriptions complémentaires se superposent à celles applicables à chaque zone. En cas de contradiction, c'est la disposition la plus contraignante qui doit être appliquée.

- 
- Les espaces boisés classés à protéger délimités en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.
  - Les espaces publics et/ou paysagers à protéger, en application du L151-23 du code de l'urbanisme.
  - Les alignements d'arbres, haies et arbres isolés à conserver ou à créer en application du L151-23 du code de l'urbanisme.
  - Les mares à protéger, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
  - Les bêttoires à protéger, en application de l'article L101-2 du code de l'urbanisme.
  - Les talus à protéger en application de l'article L101-2 du code de l'urbanisme.
  - Les immeubles à protéger pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir délimités en application à l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
  - Les bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, en application du L151-11 du code de l'urbanisme.
  - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application à l'article L151-41 du code de l'urbanisme.
  - Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines, délimités en application du L101-2 du code de l'urbanisme.
  - Les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements délimités en application du L101-2 du code de l'urbanisme.
  - Les zones urbaines ayant subi des inondations ou exposées à un risque d'inondation, délimitées en application du L101-2 du code de l'urbanisme.
  - Les périmètres de protection rapprochés liés à la présence de captage d'eau potable,

## **2.3 Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune :**

### **2.3.1 Articles du règlement national d'urbanisme**

Les articles suivants d'ordre public, du règlement national d'urbanisme, demeurent applicables :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-4: conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-5 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;
- R.111-26 et R111.27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

### **2.3.2 Autres réglementations d'urbanisme affectant l'usage des sols**

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme. Leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme :

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.



## **II – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE**

---

### **TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



**SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

**Article UC-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

*Nota* : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

- 1.1 Les constructions à usage, industriel, d'artisanat, d'entrepôt, les exploitations agricoles et forestières sauf celles visées à l'article UC-2
- 1.2 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.3 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à une autorisation
- 1.4 Les garages collectifs de caravanes
- 1.5 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et que leur hauteur dans le cas d'exhaussement est supérieure à 2m et que leur profondeur dans le cas d'un affouillement est supérieure à 2m.
- 1.6 Les garages en sous sols

**Article UC-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisée toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et :

- 2.1 Les constructions à usage artisanal à condition :
  - de ne pas engendrer de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante,
  - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.2 Les entrepôts à condition d'être en complément d'une activité autorisée dans la zone et situés sur la même unité foncière.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.4 Les caves

**SECTION II Caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

**Article UC-3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 3.1 Les constructions seront implantées, avec un recul de 1m minimum par rapport aux limites de voies et d'emprises publiques.

- 3.2 Les extensions des constructions existantes, les annexes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 3.1, pourront, nonobstant les dispositions de cet article, être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 3.3 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs pourront, outre les dispositions de l'article 3.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 3.4 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport à la limite.

**Article UC-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 4.1 Implantation des constructions à l'intérieur d'une bande de 15 m de largeur comptée à partir de l'alignement :
  - 4.1.1. Les constructions devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 3m
  - 4.1.2 Nonobstant l'article 4.1.1 les extensions mesurées des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, devront être implantés soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.
- 4.2 Implantation des constructions au-delà d'une bande de 15 m de largeur comptée à partir de l'alignement :
  - 4.2.1 Les constructions ou parties de constructions, n'excédant pas 2,50m de hauteur à l'égout, seront implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ou dans le prolongement des constructions existantes
  - 4.2.2 Les constructions, excédant 2,50m de hauteur à l'égout devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 3m
- 4.3 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport à la limite.

**Article UC-5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions devront être soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé.

**Article UC-6 Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- 6.1 Sauf pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de l'unité foncière
- 6.2 Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 100%

## Article UC-7 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 7.1 La hauteur ne doit pas excéder :
- pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs: 11m à l'égout de toiture ou l'acrotère
  - pour les autres constructions: ni 7.5m à l'égout de toiture ou l'acrotère ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez de chaussée (R+1+C)
- 7.2. Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.
- 7.3 Les extensions des bâtiments existants d'une hauteur supérieure au maximum fixé à l'article 7.1 ; pourront présenter des hauteurs supérieures à cette valeur sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

## Article UC-8 Aspect extérieur

Généralités :

- 8.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 8.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de recommandations visant à rendre compatibles les projets avec les principes énoncés en 8.1.

Façades :

- 8.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 8.4 L'emploi brut, en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans, nervurés et les bacs aciers.
- 8.5 Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités indicatives en annexe du règlement.

Toitures :

- 8.6 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon sauf si la construction est implantée en limite séparative) et une pente minimale

de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures. Pour les constructions principales, les toitures terrasses sont interdites.

- 8.7 Pour les extensions des constructions principales une toiture mono pente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°. Pour les annexes non jointives et installations à caractère technique et les équipements publics, les toitures terrasses et mono pentes peuvent être autorisées. Dans ce dernier cas, il sera privilégié un acrotère afin de masquer la pente.
- 8.8 Les dispositions de l'article 8.6 à 8.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
  - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### Couvertures :

- 8.9 Les extensions des constructions principales et les annexes doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 8.10 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou de teinte tuile naturelle suivant leur prédominance dans le site.
- 8.11 Afin de ne pas porter atteinte à l'esthétique générale de la couverture, les panneaux solaires et les fenêtres de toit disposés en toiture devront être intégrés à la pente de toiture.
- 8.12 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques et à base de liants minéraux sont interdits.
- 8.13 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 8.14 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 8.15 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels (ex : panneaux solaires,...), des dispositions constructives seront adoptées.

#### Clôture :

- 8.16 Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.
- 8.17 En limites d'emprise publique :
- les clôtures végétales devront être constituées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique.
  - Les murs pleins d'une hauteur maximum de 60 cm sont autorisés s'ils sont réalisés soit avec des matériaux traditionnels locaux au moins en parement, soit en maçonnerie peinte ou revêtues d'un enduit de teinte en harmonie avec la construction principale. Ils seront surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, d'une grille, d'un barreaudage et doublés ou non d'une haie vive d'essences locales.

- 8.18 En limites séparatives, les clôtures pleines sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis le domaine public. Le choix des matériaux et des coloris devra se faire de façon à permettre une bonne insertion dans le paysage. En limite de zone agricole ou naturelle, les clôtures pleines sont interdites.
- 8.19 Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.
- 8.20 Les hauteurs des clôtures le long des voies publiques ne devront pas excéder 1.50 m par rapport au niveau du sol naturel.
- 8.21 Les hauteurs des clôtures le long des limites séparatives ne devront pas excéder 1.80 m par rapport au niveau du sol naturel.

Antennes et coffrets :

- 8.22 Les antennes et paraboles doivent avoir un impact visuel limité, une couleur harmonisée avec son environnement étant imposée pour les paraboles.
- 8.23 Les coffrets de raccordement aux réseaux publics seront intégrés soit à la construction soit à un muret en maçonnerie soit dans une haie végétale

#### **Article UC-9 Espaces libres et plantations**

- 9.1 Les espaces perméables des opérations de construction doivent représenter au moins 40% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 9.3 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 400m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière non bâtie.
- 9.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales figurant en annexe du règlement.
- 9.5 Les alignements boisés repérés au plan au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pourront être supprimés mais ils devront être recréés sur place ou en retrait de l'alignement préexistant.
- 9.6 Les talus plantés ou non doivent être préservés mais ils peuvent être restaurés et décalés et ne pourront pas être imperméabilisés.

### **SECTION III Conditions d'équipements de la zone**

#### **Article UC-10 Accès et voirie**

- 10.1 Accès

- 10.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 10.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 10.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 10.2 Voirie
- 10.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 10.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 10.2.3. Les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 7 logements individuels.

#### **Article UC-11 Stationnement des véhicules**

- 11.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 11.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement VL par logement
- Pour les bâtiments d'habitation de plus de 2 logements : la surface minimum suivante sera réservée aux vélos
- 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements jusqu'à deux pièces principales
  - 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- 11.1.2 Pour les activités artisanales :
- 1 place VL pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 11.1.3 Pour les activités de bureaux :
- 1 place VL pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - 1,5 % de la surface de plancher réservés pour les vélos
- 11.1.4 Pour l'hébergement hôtelier :
- 1 place VL par chambre
- 11.1.5 Pour les commerces  
Pour les commerces : une place VL par 70m<sup>2</sup> de surface de vente
- \*VL : Véhicules Légers
- 11.2 L'alignement sur rue de plus de 2 garages contigus est interdit
- 11.3 Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- 11.4 Pour les extensions, réhabilitations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher créés.

## **Article UC-12 Desserte par les réseaux**

### 12.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable (sauf en cas de forage autorisé par déclaration)

### 12.2 Assainissement eaux usées

Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

En cas d'assainissement individuel, une surface suffisante devra être réservée aux dispositifs d'assainissements.

Les systèmes d'assainissement devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service (dans les communes desservies par un réseau collectif, les constructions devront être conçues pour pouvoir à terme être raccordées au réseau).

### 12.3 Assainissement eaux pluviales

- 12.3.1 Les dispositifs individuels ou collectifs visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaires.

- 12.3.2 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...).

#### 12.3.3 Pour les opérations d'urbanisme de superficie inférieure à 1 hectare et comprenant moins de 3 lots

- 12.3.3.1 La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

- 12.3.3.2 Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5m<sup>3</sup> de stockage pour 100m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées)

- 12.3.3.3 La vidange du dispositif devra être assurée entre 24 et 48 heures

- 12.3.3.4 Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire

- 12.3.3.5 Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit du rejet est limité à 2l/s

- 12.3.3.6 Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement ou rejet vers un milieu récepteur.

12.3.4 Pour les opérations d'urbanisme de superficie supérieure ou égale à 1ha et opérations de superficie inférieure à 1 hectare mais comprenant plus de 3 lots ; il conviendra de respecter les dispositions suivantes (le pétitionnaire pourra également utilement consulter le document en annexe de ce règlement précisant les modes de calculs)

12.3.4.1 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet sera préférentiellement collective et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. La totalité des eaux pluviales sur tout l'impluvium de l'opération devra être pris en compte.

12.3.4.2 La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

12.3.4.3 Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale

12.3.4.4 Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

12.3.4.5 En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

12.3.4.6 Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

#### 12.4 Autres réseaux

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

### **Article UC-13 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

13.1 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.

13.2 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

### **Article UC-14 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières



**SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

**Article UH-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

*Nota* : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

- 1.1.. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, industriel, d'entrepôt, les exploitations agricoles et forestières, l'hébergement hôtelier sauf celles visées à l'article UH-2
- 1.2 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.3 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à une autorisation
- 1.4 Les garages collectifs de caravanes
- 1.5 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et que leur hauteur dans le cas d'exhaussement est supérieure à 2m et que leur profondeur dans le cas d'un affouillement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2.

**Article UH-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisée toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et :

- 2.1 Les constructions à usage artisanal à condition :
  - de ne pas engendrer de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante,
  - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.2 Les entrepôts à condition d'être en complément d'une activité autorisée dans la zone et situés sur la même unité foncière.
- 2.3 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier à condition de s'effectuer dans le cadre d'un changement de destination de constructions existantes
- 2.4 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

**SECTION II Caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

**Article UH-3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 3.1 Les constructions seront implantées, avec un recul de 1m minimum par rapport aux limites de voies et d'emprises publiques.
- 3.2 Pour les parcelles dont une ou plusieurs limites sont constituées par des alignements boisés (L151-23 du CU) ou des espaces boisés classés (L113-1 du CU) figurant au plan de délimitation en zones, les constructions devront observer un recul de 10m par rapport à l'alignement des arbres existants ou à créer

- 3.3 Les extensions des constructions existantes, les annexes, constructions et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui ne sont pas implantées conformément à l'article 3.1 ou 3.2, pourront, nonobstant les dispositions de ces articles, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 3.4 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport à la limite.

#### **Article UH-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 4.1. Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 3m
- 4.2 Pour les parcelles dont une ou plusieurs limites sont constituées par des alignements boisés ou des espaces boisés classés figurant au plan de délimitation en zones, les constructions devront observer un recul de 10m par rapport à l'alignement des arbres existants ou à créer
- 4.3 Les extensions mesurées des bâtiments existants, les annexes jointives ou non, et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, qui ne sont pas implantés conformément aux articles 4.1 ou 4.2, pourront, nonobstant les dispositions de ces articles, être implantés soit avec un recul au moins égal à celui de la construction existante soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.
- 4.4 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport à la limite.

#### **Article UH-5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions devront être soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé.

#### **Article UH-6 Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- 6.1 Dans le cas d'une desserte en assainissement autonome, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 15% de l'unité foncière sauf dans le cas de la réalisation d'extensions mesurées des bâtiments existants, ou d'annexes à la date d'approbation du PLU où l'emprise maximum est fixée à un maximum de 25% de l'unité foncière
- 6.2 Dans le cas d'un assainissement collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de l'unité foncière

#### **Article UH-7 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette

construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 7.1 La hauteur ne doit pas excéder ni 7.5m à l'égout de toiture ou l'acrotère ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez de chaussée (R+1+C)
- 7.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.
- 7.3 Les extensions des bâtiments existants d'une hauteur supérieure au maximum fixé à article 7.1, pourront présenter des hauteurs supérieures à cette valeur sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

#### **Article UH-8 Aspect extérieur**

Généralités :

- 8.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 8.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de recommandations visant à rendre compatibles les projets avec les principes énoncés en 8.1

Façades :

- 8.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 8.4 L'emploi brut, en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans, nervurés et les bacs aciers.
- 8.5 Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités indicatives en annexe du règlement.

Toitures :

- 8.6 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon sauf si la construction est implantée en limite séparative) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures. Pour les constructions principales, les toitures terrasses sont interdites.
- 8.7 Pour les extensions des constructions principales une toiture mono pente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°. Pour les annexes non jointives et installations à caractère technique et les équipements publics, les

toitures terrasses et mono pentes peuvent être autorisées. Dans ce dernier cas, il sera privilégié un acrotère afin de masquer la pente.

- 8.8 Les dispositions de l'article 8.6 à 8.7 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
  - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### Couvertures :

- 8.9 Les extensions des constructions principales et les annexes doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 8.10 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou de teinte tuile naturelle suivant leur prédominance dans le site.
- 8.11 Afin de ne pas porter atteinte à l'esthétique générale de la couverture, les panneaux solaires et les fenêtres de toit disposés en toiture devront être intégrés à la pente de toiture.
- 8.12 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques et à base de liants minéraux sont interdits.
- 8.13 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 8.14 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 8.15 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels (ex : panneaux solaires,...), des dispositions constructives seront adoptées.

#### Clôture :

- 8.16 Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.
- 8.17 En limites d'emprise publique :
- les clôtures végétales devront être constituées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique.
  - Les murs pleins d'une hauteur maximum de 60 cm sont autorisés s'ils sont réalisés soit avec des matériaux traditionnels locaux au moins en parement, soit en maçonnerie peinte ou revêtues d'un enduit de teinte en harmonie avec la construction principale. Ils seront surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, d'une grille, d'un barreaudage et doublés ou non d'une haie vive d'essences locales.
- 8.18 En limites séparatives, les clôtures pleines sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis le domaine public. Le choix des matériaux et des coloris devra se faire de façon à permettre une bonne insertion dans le paysage. En limite de zone agricole ou naturelle, les clôtures pleines sont interdites.

8.19 Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.

8.20 Les hauteurs des clôtures le long des voies publiques ne devront pas excéder 1.50 m par rapport au niveau du sol naturel, à l'exception des haies d'essences locales.

8.21 Les hauteurs des clôtures le long des limites séparatives ne devront pas excéder 1.80 m par rapport au niveau du sol naturel, à l'exception des haies.

Antennes et coffrets :

8.22 Les antennes et paraboles doivent avoir un impact visuel limité, une couleur harmonisée avec son environnement étant imposée pour les paraboles.

8.23 Les coffrets de raccordement aux réseaux publics seront intégrés soit à la construction soit à un muret en maçonnerie soit dans une haie végétale

### **Article UH-9 Espaces libres et plantations**

9.1 Les espaces perméables des opérations de construction doivent représenter au moins 60% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 Pour les parcelles non desservies par les réseaux collectifs d'eaux usées, les espaces perméables des opérations de construction doivent représenter au moins 70% de la superficie de l'unité foncière.

9.3 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

9.4 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière non bâtie.

9.5 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales figurant en annexe du règlement.

9.6 Les alignements boisés repérés au plan au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pourront être supprimés mais ils devront être recréés sur place ou en retrait de l'alignement préexistant.

9.7 Les talus plantés doivent être préservés mais ils peuvent être régénérés et décalés et ne pourront pas être imperméabilisés.

## **SECTION III Conditions d'équipements de la zone**

### **Article UH-10 Accès et voirie**

10.1 Accès

10.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

10.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- 10.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

## 10.2 Voirie

10.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

10.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

10.2.3. Les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 7 logements individuels.

## Article UH-11 Stationnement des véhicules

11.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

### 11.1.1. Pour les constructions à usage d'habitat :

- 2 places VL\* de stationnement par logement

Pour les bâtiments d'habitation de plus de 2 logements : la surface minimum suivante sera réservée aux vélos

- 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

### 11.1.2 Pour les activités artisanales :

- 1 place VL pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### 11.1.3 Pour les activités de bureaux :

- 1 place VL pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 1,5 % de la surface de plancher réservés pour les vélos

### 11.1.4 Pour l'hébergement hôtelier :

- 1 place VL par chambre

\*VL : Véhicules Légers

11.2 L'alignement sur rue de plus de 2 garages contigus est interdit

11.3 Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

11.4 Pour les extensions, réhabilitations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher créés.

## Article UH-12 Desserte par les réseaux

### 12.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable. (sauf en cas de forage autorisé par déclaration)

## 12.2 Assainissement eaux usées

Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

En cas d'assainissement individuel, une surface suffisante devra être réservée aux dispositifs d'assainissements.

Les systèmes d'assainissement devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service (dans les communes desservies par un réseau collectif, les constructions devront être conçues pour pouvoir à terme être raccordées au réseau).

## 12.3 Assainissement eaux pluviales

12.3.1 Les dispositifs individuels ou collectifs visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaires.

12.3.2 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...).

### 12.3.3 Pour les opérations d'urbanisme de superficie inférieure à 1 hectare et comprenant moins de 3 lots

12.3.3.1 La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

12.3.3.2 Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5m<sup>3</sup> de stockage pour 100m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées)

12.3.3.3 La vidange du dispositif devra être assurée entre 24 et 48 heures

12.3.3.4 Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire

12.3.3.5 Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit du rejet est limité à 2l/s

12.3.3.6 Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement ou rejet vers un milieu récepteur.

### 12.3.4 Pour les opérations d'urbanisme de superficie supérieure ou égale à 1ha et opérations de superficie inférieure à 1 hectare mais comprenant plus de 3 lots ; il conviendra de respecter les dispositions suivantes (le pétitionnaire pourra également utilement consulter le document en annexe de ce règlement précisant les modes de calculs)

12.3.4.1 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet sera préférentiellement collective et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble

de la zone. La totalité des eaux pluviales sur tout l'impluvium de l'opération devra être pris en compte.

12.3.4.2 La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

12.3.4.3 Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale

12.3.4.4 Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

12.3.4.5 En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

12.3.4.6 Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

#### 12.4 Autres réseaux

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

### **Article UH-13 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

13.1 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.

13.2 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

### **Article UH-14 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières



**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

**Article AUC-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

*Nota* : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

- 1.1 Les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, d'entrepôt, les exploitations agricoles et forestières sauf celles visées à l'article AUC-2
- 1.2 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.3 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à une autorisation
- 1.4 Les garages collectifs de caravanes
- 1.5 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et que leur hauteur dans le cas d'exhaussement est supérieure à 2m et que leur profondeur dans le cas d'un affouillement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.6 Les garages en sous-sol

**Article AUC-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisée toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et :

- 2.1 Plusieurs opérations d'ensemble sont possibles, elles devront permettre un aménagement cohérent et global de la zone (conformément aux orientations d'aménagement et de programmation)
- 2.2 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

**SECTION II Caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

**Article AUC-3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 3.1 Les constructions seront implantées, avec un recul de 3m minimum par rapport aux limites de voies et d'emprises publiques.
- 3.2 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport à la limite.

#### **Article AUC-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 4.1 Implantation des constructions à l'intérieur d'une bande de 15 m de largeur comptée à partir de l'alignement :
  - 4.1.1.. Les constructions devront être implantées soit en limite soit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 3m
- 4.2 Implantation des constructions au-delà d'une bande de 15 m de largeur comptée à partir de l'alignement :
  - 4.2.1 Les constructions ou parties de constructions, n'excédant pas 2,50m de hauteur à l'égout, seront implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction
  - 4.2.2 Les constructions, excédant 2,50m de hauteur à l'égout devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 3m
- 4.3 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport à la limite.

#### **Article AUC-5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions devront être soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé.

#### **Article AUC-6 Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- 6.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de 50 % de l'unité foncière
- 6.2 Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 100%
- 6.3 Pour les constructions à usage de commerce, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 400 m<sup>2</sup>

#### **Article AUC-7 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 7.1 La hauteur ne doit pas excéder :

- Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs: 11m à l'égout de toiture ou l'acrotère  
- pour les autres constructions: ni 9m de hauteur totale, ni 6m à l'égout de toiture ou l'acrotère ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez de chaussée (R+1+C)

- 7.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.
- 7.3 Les extensions des bâtiments existants d'une hauteur supérieure au maximum fixé à l'article 7.1, pourront présenter des hauteurs supérieures à cette valeur sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

## **Article AUC-8 Aspect extérieur**

Généralités :

- 8.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 8.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de recommandations visant à rendre compatibles les projets avec les principes énoncés en 8.1

Façades :

- 8.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 8.4 L'emploi brut, en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans, nervurés et les bacs aciers.
- 8.5 Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités indicatives en annexe du règlement.
- 8.6 Les coffrets destinés aux pompes à chaleur ne devront pas se situer en façades donnant sur rue et sur les pignons

Toitures :

- 8.7 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon sauf si la construction est implantée en limite séparative) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures. Pour les constructions principales, les toitures terrasses sont interdites.
- 8.8 Pour les extensions des constructions principales une toiture mono pente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°. Pour les annexes non jointives et installations à caractère technique et les équipements publics, les toitures terrasses et mono pentes peuvent être autorisées. Dans ce dernier cas, il sera privilégié un acrotère afin de masquer la pente.

- 8.9 Les dispositions de l'article 8.7 à 8.8 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
  - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 8.10 Les extensions des constructions principales et les annexes doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 8.11 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise (ou de teinte tuile naturelle suivant leur prédominance dans le site.)
- 8.12 Afin de ne pas porter atteinte à l'esthétique générale de la couverture, les panneaux solaires et les fenêtres de toit disposés en toiture devront être intégrés à la pente de toiture.
- 8.13 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques et à base de liants minéraux sont interdits.
- 8.14 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 8.15 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 8.16 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels (ex : panneaux solaires,...), des dispositions constructives seront adoptées.

Clôture :

- 8.17 Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.
- 8.18 En limites d'emprise publique, les clôtures végétales devront être constituées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique. Les murs pleins d'une hauteur maximum de 60 cm sont autorisés s'ils sont réalisés soit avec des matériaux traditionnels locaux au moins en parement, soit en maçonnerie peinte ou revêtues d'un enduit de teinte en harmonie avec la construction principale claire. Ils seront surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie, d'une grille, d'un barreaudage et doublés ou non d'une haie vive d'essences locales.
- 8.19 En limites séparatives, les clôtures pleines sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis le domaine public. Le choix des matériaux et des coloris devra se faire de façon à permettre une bonne insertion dans le paysage. En limite de zone agricole ou naturelle, les clôtures pleines sont interdites.
- 8.20 Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.

- 8.21 Les hauteurs des clôtures le long des voies publiques ne devront pas excéder 1.50 m par rapport au niveau du sol naturel, à l'exception des haies d'essences locales.
- 8.22 Les hauteurs des clôtures le long des limites séparatives ne devront pas excéder 1.80 m par rapport au niveau du sol naturel, à l'exception des haies.

Antennes et coffrets :

- 8.23 Les antennes et paraboles doivent avoir un impact visuel limité, une couleur harmonisée avec son environnement étant imposée pour les paraboles.
- 8.24 Les coffrets de raccordement aux réseaux publics seront intégrés soit à la construction soit à un muret en maçonnerie soit dans une haie végétale

### **Article AUC-9 Espaces libres et plantations**

- 9.1 Les espaces perméables des opérations de construction doivent représenter au moins 40% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 9.3 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière non bâtie.
- 9.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales figurant en annexe du règlement.
- 9.5 Les alignements boisés repérés au plan au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pourront être supprimés mais ils devront être recréés sur place ou en retrait de l'alignement préexistant.
- 9.6 Les talus plantés doivent être préservés mais ils peuvent être régénérés et décalés et ne pourront pas être imperméabilisés.

## **SECTION III Conditions d'équipements de la zone**

### **Article AUC-10 Accès et voirie**

- 10.1 Accès
- 10.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 10.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 10.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 10.2 Voirie

- 10.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 10.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 10.2.3. Les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 7 logements individuels.

#### **Article AUC-11 Stationnement des véhicules**

- 11.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

11.1.1. Pour les constructions à usage d'habitat :

- 2 places VL\* de stationnement par logement

Pour les bâtiments d'habitation de plus de 2 logements : la surface minimum suivante sera réservée aux vélos

- 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

\*VL : Véhicules Légers

- 11.2 L'alignement sur rue de plus de 2 garages contigus est interdit
- 11.3 Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 11.4 Pour les réhabilitations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher créés.
- 11.5 Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extensions de constructions existantes.

#### **Article AUC-12 Desserte par les réseaux**

12.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable (sauf en cas de forage autorisé par déclaration)

12.2 Assainissement eaux usées

Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

En cas d'assainissement individuel, une surface suffisante devra être réservée aux dispositifs d'assainissements.

Les systèmes d'assainissement devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service (dans les communes desservies par un réseau collectif, les constructions devront être conçues pour pouvoir à terme être raccordées au réseau).

### 12.3 Assainissement eaux pluviales

12.3.1 Les dispositifs individuels ou collectifs visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaires.

12.3.2 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...).

#### 12.3.3 Pour les opérations d'urbanisme de superficie inférieure à 1 hectare et comprenant moins de 3 lots

12.3.3.1 La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

12.3.3.2 Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5m<sup>3</sup> de stockage pour 100m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées)

12.3.3.3 La vidange du dispositif devra être assurée entre 24 et 48 heures

12.3.3.4 Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire

12.3.3.5 Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit du rejet est limité à 2l/s

12.3.3.6 Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement ou rejet vers un milieu récepteur.

#### 12.3.4 Pour les opérations d'urbanisme de superficie supérieure ou égale à 1ha et opérations de superficie inférieure à 1 hectare mais comprenant plus de 3 lots ; il conviendra de respecter les dispositions suivantes (le pétitionnaire pourra également utilement consulter le document en annexe de ce règlement précisant les modes de calculs)

12.3.4.1 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet sera préférentiellement collective et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. La totalité des eaux pluviales sur tout l'impluvium de l'opération devra être pris en compte.

12.3.4.2 La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

12.3.4.3 Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale

12.3.4.4 Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2l/s/ha



aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

12.3.4.5 En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

12.3.4.6 Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

#### 12.4 Autres réseaux

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

### **Article AUC-13 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

13.1 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.

13.2 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

### **Article AUC-14 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

**SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

**Article AUM-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

*Nota* : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

- 1.1.. Les constructions à usage de commerce, industriel, d'entrepôt, les exploitations agricoles et forestières, l'hébergement hôtelier, artisanal sauf celles visées à l'article AUM-2
- 1.2 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.3 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités et qu'ils ne sont pas soumis à une autorisation
- 1.4 Les garages collectifs de caravanes
- 1.5 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et que leur hauteur dans le cas d'exhaussement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.6 Les garages en sous-sols

**Article AUM-2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisée toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 et :

- 2.1 Plusieurs opérations d'ensemble sont possibles, elles devront permettre un aménagement cohérent et global de la zone (conformément aux orientations d'aménagement et de programmation)
- 2.2 Les réhabilitations des constructions existantes même si elles ne sont pas réalisées dans le cadre de l'opération d'ensemble
- 2.3 Les constructions à usage artisanal à condition :
  - de ne pas engendrer de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante et d'être lié à un logement existant sur la parcelle ou l'unité foncière
  - de garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.4 Les constructions à usage commercial à condition d'être liées aux activités de restauration ou de loisirs
- 2.5 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier à condition de s'effectuer dans le cadre d'un changement de destination de constructions existantes
- 2.6 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

## **SECTION II      Caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

### **Article AUM-3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 3.1 Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à 10m de la limite lorsque la limite d'emprise publique constitue une limite de zone UC, Nh, Ah. Si un boisement de haute tige est identifié au plan de zonage sur la parcelle, le long de l'emprise publique et au sud de la construction, un recul de 20m par rapport à la limite d'emprise publique devra être respecté.
- 3.2 Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à 20m lorsque l'emprise publique longe une zone A ou N
- 3.3 Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux alignements boisés.
- 3.4 Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 3.1 ou 3.2, devront, nonobstant les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 3.5 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 3.1 et 3.2, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 3.6 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport à la limite.

### **Article AUM-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 4.1 Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à 10m lorsque la limite séparative constitue une limite de zone UC, Nh, Ah. Si un boisement de haute tige est identifié au plan de zonage sur la parcelle, le long de la limite séparative et au sud de la construction, un recul de 20m par rapport à la limite séparative devra être respecté.
- 4.2 Les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à 20m lorsque la limite séparative longe une zone A ou N
- 4.3 Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux alignements boisés
- 4.4 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport à la limite.

### **Article AUM-5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions devront être soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé.

### **Article AUM-6 Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- 6.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de l'unité foncière
- 6.2 Les bâtiments à usage commerciaux présenteront une emprise au sol inférieure à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **Article AUM-7 Hauteur maximale des constructions**

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction.

La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 7.1 La hauteur ne doit pas excéder ni 7.5m à l'égout de toiture ou l'acrotère ni 10m de hauteur totale, ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez de chaussée (R+1+C)
- 7.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.
- 7.3 Les extensions des bâtiments existants d'une hauteur supérieure au maximum fixé à article 7.1, pourront présenter des hauteurs supérieures à cette valeur sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

### **Article AUM-8 Aspect extérieur**

Généralités :

- 8.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 8.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de recommandations visant à rendre compatibles les projets avec les principes énoncés en 8.1
- 8.3 Les constructions présenteront une forme rectangulaire. La longueur de la construction sera au moins égale à deux fois sa largeur. La largeur de la construction sera inférieure ou égale à 8m. . (Les extensions des constructions telles que sur les schémas ci-dessous sont néanmoins autorisées/ schéma CAUE 76)



#### Façades :

- 8.4 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 8.5 L'emploi brut, en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans, nervurés et les bacs aciers.
- 8.6 Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités indicatives en annexe du règlement.
- 8.7 Les coffrets destinés aux pompes à chaleur ne devront pas se situer en façades donnant sur rue et sur les pignons

#### Toitures :

- 8.8 Les toitures présenteront des toitures à versants comprenant un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon sauf si la construction est implantée en limite séparative) et une pente minimale de 40°
- 8.9 Pour les extensions des constructions principales une toiture terrasse ou mono pente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°. Pour les annexes non jointives et installations à caractère technique et les équipements publics, les toitures terrasses et mono pentes peuvent être autorisées. Dans ce dernier cas, il sera privilégié un acrotère afin de masquer la pente.
- 8.10 Les dispositions de l'article 8.8 à 8.9 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
  - l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
  - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### Couvertures :

- 8.11 Les extensions des constructions principales et les annexes doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- 8.12 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 8.13 Afin de ne pas porter atteinte à l'esthétique générale de la couverture, les panneaux solaires et les fenêtres de toit disposés en toiture devront être intégrés à la pente de toiture.

- 8.14 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques et à base de liants minéraux sont interdits.
- 8.15 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 8.16 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 8.17 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels (ex : panneaux solaires,...) , des dispositions constructives seront adoptées.

#### Clôture :

- 8.18 La hauteur totale des clôtures, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,5m.
- 8.19 Sur rue où à l'intérieur des clos, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales d'essences locales (liste figurant en annexe du règlement), le grillage étant situé à l'intérieur de la parcelle et en pied de talus. En limites séparatives, les haies pourront comporter quelques essences horticoles ou non indigènes, en plus faible proportion que les essences locales
- 8.20 Les murs pleins sont interdits, sauf en cas de réhabilitation de murs existants
- 8.21 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes

#### Antennes et coffrets :

- 8.22 Les antennes et paraboles doivent avoir un impact visuel limité, une couleur harmonisée avec son environnement étant imposée pour les paraboles.
- 8.23 Les coffrets de raccordement aux réseaux publics seront intégrés soit à la construction soit à un muret en maçonnerie soit dans une haie végétale

### **Article AUM-9 Espaces libres et plantations**

- 9.1 Les espaces perméables des opérations de construction doivent représenter au moins 60% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 9.3 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière non bâtie.
- 9.4... Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales figurant en annexe du règlement.

- 9.5 Les alignements boisés repérés au plan au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pourront être supprimés mais ils devront être recréés sur place ou en retrait de l'alignement préexistant.
- 9.6 Les talus plantés doivent être préservés mais ils peuvent être régénérés et décalés et ne pourront pas être imperméabilisés.

### **SECTION III Conditions d'équipements de la zone**

#### **Article AUM-10 Accès et voirie**

- 10.1 Accès
- 10.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 10.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 10.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 10.2 Voirie
- 10.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 10.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

#### **Article AUM-11 Stationnement des véhicules**

- 11.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 11.1.1. Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places VL\* de stationnement par logement
- Pour les bâtiments d'habitation de plus de 2 logements : la surface minimum suivante sera réservée aux vélos
- 0,75 m<sup>2</sup> pour les logements jusqu'à deux pièces principales
  - 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- 11.1.2 Pour les activités artisanales :
- 1 place VL pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 11.1.3 Pour l'hébergement hôtelier :
- 1 place VL par chambre

\*VL : Véhicules Légers

11.1.4 Pour les activités de bureaux :

- 1 place VL pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et un emplacement vélo pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

11.2 L'alignement sur rue de plus de 5 garages contigus est interdit

11.3 Pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, le nombre de places à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

11.4 Pour les réhabilitations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher créés.

11.5 Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'extensions de constructions existantes.

## **Article AUM-12 Desserte par les réseaux**

### 12.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable. (sauf en cas de forage autorisé par déclaration)

### 12.2 Assainissement eaux usées

Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau d'assainissement, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

En cas d'assainissement individuel, une surface suffisante devra être réservée aux dispositifs d'assainissements.

Les systèmes d'assainissement devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service (dans les communes desservies par un réseau collectif, les constructions devront être conçues pour pouvoir à terme être raccordées au réseau).

### 12.3 Assainissement eaux pluviales

12.3.1 Les dispositifs individuels ou collectifs visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaires.

12.3.2 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...).

#### 12.3.3 Pour les opérations d'urbanisme de superficie inférieure à 1 hectare et comprenant moins de 3 lots

12.3.3.1 La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.



12.3.3.2 Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5m<sup>3</sup> de stockage pour 100m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées)

12.3.3.3 La vidange du dispositif devra être assurée entre 24 et 48 heures

12.3.3.4 Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire

12.3.3.5 Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit du rejet est limité à 2l/s

12.3.3.6 Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement ou rejet vers un milieu récepteur.

12.3.4 Pour les opérations d'urbanisme de superficie supérieure ou égale à 1ha et opérations de superficie inférieure à 1 hectare mais comprenant plus de 3 lots ; il conviendra de respecter les dispositions suivantes (le pétitionnaire pourra également utilement consulter le document en annexe de ce règlement précisant les modes de calculs)

12.3.4.1 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet sera préférentiellement collective et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. La totalité des eaux pluviales sur tout l'impluvium de l'opération devra être pris en compte.

12.3.4.2 La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

12.3.4.3 Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale

12.3.4.4 Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

12.3.4.5 En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

12.3.4.6 Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

## 12.4 Autres réseaux

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

**Article AUM-13 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 13.1 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.
- 13.2 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

**Article AUM-14 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières



**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

**SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

**Article A-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

*Nota* : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article A 2.

**Article A-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone A et de ses sous secteurs (An, Am, Ah), sont autorisés :
- les travaux d'infrastructures, les affouillements et exhaussements de sol liés à la vocation de la zone, aux équipements d'infrastructures et à la lutte contre les inondations
  - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs
- 2.2 Dans l'ensemble de la zone A et les sous secteurs de zones Am, sont autorisés
- Les constructions, extensions et installations liées à l'exploitation agricole (y compris celles destinées au logement des exploitants ainsi que leur dépendance).
  - Le changement de destination des bâtiments repérés au titre du L151-11 du CU visés au plan de délimitation en zones à condition que les réseaux eau et électricité desservent la parcelle
  - Les hébergements touristiques dans le cadre de changement de destination constituant un complément à l'activité agricole.
- 2.3 Dans les sous secteurs de zone Ah, sont autorisés :
- les extensions des constructions à usage d'habitations mais elles ne devront pas permettre un doublement de l'emprise au sol de la construction initiale et seront limitées à 70m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
  - les annexes des constructions à usage d'habitations d'une emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout inférieure à 3,5 m sauf dans le cas de transfert d'un bâtiment patrimonial et dans le cas de réalisation de piscines. Ces annexes seront localisées à moins de 80m des constructions à usage d'habitations.
  - les changements de destination des bâtiments visés sur le plan de délimitation en zone (au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme), pour des usages :
    - d'activités artisanales à condition d'être situées à plus de 40m d'une habitation existante s'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation que les réseaux eau et électricité desservent la parcelle
    - d'activités artisanales pouvant générer quelques nuisances à condition d'être situées à plus de 80m d'une habitation existante et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par la circulation que les réseaux eau et électricité desservent la parcelle
    - d'habitat, d'hébergement hôtelier, à condition d'être situées à plus de 40m d'une activité artisanale que les réseaux eau et électricité desservent la parcelle
    - de bureaux à condition que les réseaux eau et électricité desservent la parcelle
  - Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole
  - Les éoliennes domestiques respectant la réglementation en vigueur

## **SECTION II      Caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

### **Article A-3      Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 3.1 Dans les secteurs de zone Ah, les constructions devront observer un recul de 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 3.2 Dans le reste de la zone, les constructions et installations devront être implantées, avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 3.3 Pour les parcelles dont une ou plusieurs limites sont constituées par des alignements boisés ou des espaces boisés classés figurant au plan de délimitation en zones, les constructions devront observer un recul de 10m par rapport aux arbres
- 3.4 Dans le secteur de zone Am, les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à au moins un alignement boisé, sauf contraintes techniques ou réglementaires.
- 3.5 Les extensions des constructions existantes, les annexes, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui ne sont pas implantées conformément à l'article 3.1 à 3.4, pourront, nonobstant les dispositions de ces articles, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 3.6 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport à la limite.

### **Article A-4      Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 4.1 Dans le secteur de zone Ah, les constructions devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 3m
- 4.2. Dans le secteur de zone Am, les constructions devront observer un recul au moins égal à 10m par rapport aux limites séparatives et les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à au moins un alignement boisé, sauf contraintes techniques ou réglementaires.
- 4.3.. Dans le reste de la zone, les constructions devront observer un recul au moins égal à 10m par rapport aux limites séparatives
- 4.4 Pour les parcelles dont une ou plusieurs limites sont constituées par des alignements boisés ou des espaces boisés classés figurant au plan de délimitation en zones, les constructions devront observer un recul de 10m par rapport aux arbres
- 4.5 Les extensions des constructions existantes, les annexes, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui ne sont pas implantées conformément à l'article 4.1 à 4.4, pourront nonobstant les dispositions de ces articles, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 4.6 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport à la limite.

**Article A-5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article A-6 Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

6.1 Dans les secteurs de zone Ah, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 30% de l'unité foncière

6.2 Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de prescriptions particulières

**Article A-7 Hauteur maximum des constructions**

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

7.1 Les constructions à usage d'habitation, artisanales ne devront pas excéder ni 7,5 m à l'égout ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez de chaussée (R+1+C).

7.2 Les autres constructions ne devront pas excéder une hauteur de 15 m au faitage, sauf dans le cas d'installations techniques nécessitant un dépassement de cette hauteur (silo, cheminée, etc).

7.3 Les extensions des bâtiments existants d'une hauteur supérieure au maximum fixé aux articles 7.1 et 7.2, pourront présenter des hauteurs supérieures à cette valeur sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

**Article A-8 Aspect extérieur**

Généralités :

8.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

8.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de recommandations visant à rendre compatibles les projets avec les principes énoncés en 8.1

Façades :

8.3 Dans le secteur de zone Am, les nouvelles constructions à usage d'habitation présenteront une forme rectangulaire. La longueur de ces constructions sera au moins égale à deux fois sa largeur. La largeur de ces constructions sera inférieure ou égale à 8m.

- 8.4 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 8.5 L'emploi brut, en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans, nervurés et les bacs aciers.
- 8.6 Les enduits ciments seront peints.  
Les bâtiments agricoles seront constitués de teintes sombres ou bois (dans le cas où des constructions en tons clairs sont existantes à proximité, les nouveaux bâtiments pourront être réalisés avec des couleurs en harmonie). Pour les autres constructions, les tons seront choisis dans les tonalités indicatives en annexe du règlement.
- 8.7 Les coffrets destinés aux pompes à chaleur ne devront pas se situer en façades donnant sur rue

#### Toitures :

- 8.8 Pour les constructions à usage d'habitation :
- les toitures présenteront des toitures à versants comprenant un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon sauf si la construction est implantée en limite séparative)
  - Concernant le secteur de zone Am, les toitures auront une pente minimale de 40°
  - Dans le reste de la zone, les constructions à usage d'habitation présenteront une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 8.9 Pour les extensions des constructions principales une toiture terrasse ou mono pente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°. Pour les annexes non jointives et installations à caractère technique et les équipements publics, les toitures terrasses et mono pentes peuvent être autorisées. Dans ce dernier cas, il sera privilégié un acrotère afin de masquer la pente.
- 8.10 Les dispositions de l'article 8.8 à 8.9 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
  - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### Couvertures :

- 8.11 Les couvertures des bâtiments agricoles seront réalisées en matériaux de teinte sombre, non brillante.
- 8.12 Les couvertures des autres constructions seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou de teinte tuile naturelle : ces matériaux de couverture auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré (cette dernière prescription ne vise pas les bâtiments agricoles)
- 8.13 Afin de ne pas porter atteinte à l'esthétique générale de la couverture, les panneaux solaires et les fenêtres de toit disposés en toiture devront être intégrés à la toiture.

- 8.14 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 8.15 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 8.16 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils s'intègrent dans leur environnement.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...):

- 8.17 Les extensions des constructions principales et les annexes jointives ou non doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

Clôture :

- 8.18 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 2m sauf à l'intérieur des secteurs de zone Am où elles ne pourront excéder 1,5m.
- 8.19 Dans le secteur de zone Ah, sur rue où à l'intérieur des clos, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales d'essences locales (liste figurant en annexe du règlement), le grillage étant situé à l'intérieur de la parcelle et en pied de talus. En limites séparatives, les haies pourront comporter quelques essences horticoles ou non indigènes, en plus faible proportion que les essences locales
- 8.20 Les murs pleins sont interdits, sauf en cas de réhabilitation de murs existants
- 8.21 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes

Antennes et coffrets :

- 8.22 Les antennes et paraboles doivent avoir un impact visuel limité, une couleur harmonisée avec son environnement étant imposée pour les paraboles.
- 8.23 Les coffrets de raccordement aux réseaux publics seront intégrés soit à la construction soit à un muret en maçonnerie soit dans une haie végétale

## **Article A-9    Espaces libres et plantations**

- 9.1 Pour le secteur de zone Ah, les espaces perméables des opérations de construction doivent représenter au moins 75% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.



- 9.3 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales figurant en annexe du règlement.
- 9.4 Les alignements boisés repérés au plan au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pourront être supprimés mais ils devront être recréés sur place ou en retrait de l'alignement préexistant. Des adaptations pourront être observées en cas de contraintes techniques liées à l'exploitation.
- 9.5 Les talus plantés doivent être préservés mais ils peuvent être régénérés et décalés et ne pourront pas être imperméabilisés.
- 9.6 Pour le secteur de zone Am, il est préconisé la conservation d'un espace vert central recréant l'esprit de clos masure. Dans tous les cas, un espace non bâti est exigé dans l'axe de perspective de la construction d'origine du clos masure.
- 9.7 En cas de constructions de bâtiments agricoles en dehors de l'emprise de l'exploitation préexistante, un alignement boisé devra être planté, parallèle à la construction et en limite des parcelles exploitées ou habitées.

### **SECTION III Conditions d'équipement de la zone**

#### **Article A-10 Accès et voirie**

- 10.1 Accès
- 10.1.1 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.
- 10.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 10.1.3 Pour les secteurs de zone Am, il est interdit de créer de nouveaux accès sur le pourtour des clos masures. Le pétitionnaire doit prévoir une utilisation commune des accès existants. Néanmoins, un déplacement d'accès peut être autorisé pour des conditions de sécurité routière.
- 10.2 Voirie
- 10.2.1 L'ouverture de voies privées est autorisée, pour des raisons soit techniques, soit liées à des aménagements fonciers, afin de permettre l'exploitation des parcelles et la desserte des constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.
- 10.2.2 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
- 10.2.3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 10.2.4 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 10.2.2 puissent faire demi-tour.

## **Article A-11 Stationnement**

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

## **Article A-12 Desserte par les réseaux**

### 12.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable. (sauf en cas de forage autorisé par déclaration)

### 12.2 Assainissement eaux usées

Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

En cas d'assainissement individuel, une surface suffisante devra être réservée aux dispositifs d'assainissements.

Les systèmes d'assainissement devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service (dans les communes desservies par un réseau collectif, les constructions devront être conçues pour pouvoir à terme être raccordées au réseau).

### 12.3 Assainissement eaux pluviales

12.3.1 Les dispositifs individuels ou collectifs visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaires.

12.3.2 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...).

#### 12.3.3 Pour les opérations d'urbanisme de superficie inférieure à 1 hectare et comprenant moins de 3 lots

12.3.3.1 La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

12.3.3.2 Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5m<sup>3</sup> de stockage pour 100m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées)

12.3.3.3 La vidange du dispositif devra être assurée entre 24 et 48 heures

12.3.3.4 Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire

- 12.3.3.5 Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit du rejet est limité à 2l/s
- 12.3.3.6 Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement ou rejet vers un milieu récepteur.
- 12.3.4 Pour les opérations d'urbanisme de superficie supérieure ou égale à 1ha et opérations de superficie inférieure à 1 hectare mais comprenant plus de 3 lots ; il conviendra de respecter les dispositions suivantes (le pétitionnaire pourra également utilement consulter le document en annexe de ce règlement précisant les modes de calculs)
- 12.3.4.1 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet sera préférentiellement collective et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. La totalité des eaux pluviales sur tout l'impluvium de l'opération devra être pris en compte.
- 12.3.4.2 La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- 12.3.4.3 Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale
- 12.3.4.4 Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.
- 12.3.4.5 En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.
- 12.3.4.6 Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

#### 12.4 Autres réseaux

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

### **Article A-13 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

### **Article A-14 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N-1 Occupations et utilisations du sol interdites

*Nota* : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

1.1 Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2.

1.2 Les garages en sous sols

#### Article N-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

2.1 Dans l'ensemble de la zone peuvent être autorisés

- Les travaux d'infrastructures, les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, 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.

2.2 Dans le secteur de zone Nm, peuvent être autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'urbanisation de la zone
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des installations de services publics et d'intérêts collectifs à condition qu'ils respectent le cadre environnant.
- les constructions et installations liées à l'exploitation agricole
- les aires de stationnement, les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les extensions des constructions à usage d'habitations mais elles ne devront pas permettre un doublement de l'emprise au sol de la construction initiale et seront limitées à 70m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum
- les annexes des constructions à usage d'habitations d'une emprise au sol inférieure à 40m<sup>2</sup> et d'une hauteur à l'égout inférieure à 3 m sauf dans le cas de transfert d'un bâtiment patrimonial et dans le cas de réalisation de piscines. Ces annexes seront localisées à moins de 80m des constructions à usage d'habitations.
- les changements de destination des bâtiments pour des usages :
  - d'activités artisanales à condition d'être situées à plus de 40m d'une habitation existante s'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation et que les réseaux eau et électricité desservent la parcelle
  - d'activités artisanales pouvant générer quelques nuisances à condition d'être situées à plus de 80m d'une habitation existante et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par la circulation et que les réseaux eau et électricité desservent la parcelle
  - d'habitat, d'hébergement hôtelier, à condition d'être situées à plus de 40m d'une activité artisanale et que les réseaux eau et électricité desservent la parcelle
  - de bureaux à condition que les réseaux eau et électricité desservent la parcelle
- Les éoliennes domestiques respectant la réglementation en vigueur

## **SECTION II**

### **Caractéristiques architecturale, urbaine et paysagère**

#### **Article N-3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 3.1 Dans l'ensemble de la zone :
  - 3.1.1 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction.
  - 3.1.2 Les extensions des bâtiments existants, les annexes jointives ou non devront respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction
  - 3.1.3 Les autres constructions devront respecter un recul au moins égal à 10m par rapport aux limites d'emprises publiques
- 3.2 Dans le secteur de zone Nm :
  - 3.2.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 10 m par rapport aux limites d'emprises publiques.
  - 3.2.2 Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 3.2.1, devront respecter un recul ou moins égal à celui de la construction initiale ou un recul au moins égal à 8m.
  - 3.2.3 Les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à une des limites d'emprises publiques.
  - 3.2.4 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport à la limite d'espace public.

#### **Article N-4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 4.1 Dans le secteur de zone Nm,
  - 4.1.1 Les constructions devront observer un recul au moins égal à 10m par rapport aux limites séparatives et les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement aux limites séparatives
  - 4.1.2 Les annexes non jointives devront observer un recul au moins égal à 8m par rapport aux limites séparatives
  - 4.1.3 Les extensions des constructions existantes, les annexes jointives, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs qui ne sont pas implantées conformément à l'article 4.1.1, pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
  - 4.1.4 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport à la limite.
- 4.2 Dans le reste de la zone, les constructions et installations devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment.

**Article N-5     **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété****

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

**Article N-6     **Emprise au sol****

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- 6.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de 15% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

**Article N-7     **Hauteur maximum des constructions****

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

- 7.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,5m à l'égout ou à l'acrotère
- 7.2 Les extensions des bâtiments existants d'une hauteur supérieure au maximum fixé à l'article 7.1 pourront présenter des hauteurs supérieures à cette valeur sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

**Article N-8     **Aspect extérieur****

Généralités :

- 8.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 8.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de recommandations visant à rendre compatibles les projets avec les principes énoncés en 8.1

Façades :

- 8.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 8.4 L'emploi brut, en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans, nervurés et les bacs aciers.

- 8.5 Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités indicatives en annexe du règlement.
- 8.6 Les coffrets destinés aux pompes à chaleur ne devront pas se situer en façades donnant sur rue

Toitures :

- 8.7 Pour les extensions des constructions principales une toiture mono pente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°. Pour les annexes non jointives et installations à caractère technique et les équipements publics, les toitures terrasses et mono pentes peuvent être autorisées. Dans ce dernier cas, il sera privilégié un acrotère afin de masquer la pente.
- 8.8 Pour les extensions des constructions principales une toiture terrasse ou mono pente est autorisée; lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°. Pour les annexes non jointives et installations à caractère technique et les équipements publics, les toitures terrasses et mono pentes peuvent être autorisées. Dans ce dernier cas, il sera privilégié un acrotère afin de masquer la pente.
- 8.9 Les dispositions de l'article 8.7 à 8.8 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
  - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 8.10 Sauf pour les bâtiments à usage agricole, les couvertures des constructions seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou de teinte tuile naturelle : ces matériaux de couverture auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 8.11 Afin de ne pas porter atteinte à l'esthétique générale de la couverture, les panneaux solaires et les fenêtres de toit disposés en toiture devront être intégrés à la pente de toiture.
- 8.12 Les matériaux ondulés métalliques sont interdits. Les matériaux plastiques sont autorisés de manière ponctuelle pour permettre l'éclairage naturel.
- 8.13 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 8.14 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 8.15 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils s'intègrent dans leur environnement.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...):

8.16 Les extensions des constructions principales et les annexes jointives ou non doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

Clôture :

8.17 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 2m sauf à l'intérieur des secteurs de zone Nm où elles ne pourront excéder 1,5m.

8.18 Sur rue où à l'intérieur des clos, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales d'essences locales (liste figurant en annexe du règlement), le grillage étant situé à l'intérieur de la parcelle et en pied de talus. En limites séparatives, les haies pourront comporter quelques essences horticoles ou non indigènes, en plus faible proportion que les essences locales.

8.19 Les murs pleins sont interdits, sauf en cas de réhabilitation de murs existants

8.20 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes

Antennes et coffrets :

8.21 Les antennes et paraboles doivent avoir un impact visuel limité, une couleur harmonisée avec son environnement étant imposée pour les paraboles.

8.22 Les coffrets de raccordement aux réseaux publics seront intégrés soit à la construction soit à un muret en maçonnerie soit dans une haie végétale

## **Article N-9      Espaces libres et plantations**

9.1 Pour le secteur de zone Nm, les espaces perméables des opérations de construction doivent représenter au moins 75% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

9.3 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière non bâtie.

9.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales figurant en annexe du règlement.

9.5 Les alignements boisés repérés au plan au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pourront être supprimés mais ils devront être recréés sur place ou en retrait de l'alignement préexistant.

9.6 Les talus plantés doivent être préservés mais ils peuvent être régénérés et décalés et ne pourront pas être imperméabilisés.



### **SECTION III Conditions d'équipement de la zone**

#### **Article N-10 Accès et voirie**

##### 10.1 Accès

10.1.1 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.

10.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
- l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

10.1.3 Pour les secteurs de zone Nm, il est interdit de créer de nouveaux accès sur le pourtour des clos masures. Le pétitionnaire doit prévoir une utilisation commune des accès existants. Néanmoins, un déplacement d'accès peut être autorisé pour des conditions de sécurité routière.

##### 10.2 Voirie

10.2.1 L'ouverture de voies privées est autorisée, pour des raisons soit techniques, soit liées à des aménagements fonciers, afin de permettre l'exploitation des parcelles et la desserte des constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.

10.2.2 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.

10.2.3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.

10.2.4 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 10.2.2 puissent faire demi-tour.

#### **Article N-11 Stationnement**

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

#### **Article N-12 Desserte par les réseaux**

##### 12.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable. (sauf en cas de forage autorisé par déclaration)

##### 12.2 Assainissement eaux usées

Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

En cas d'assainissement individuel, une surface suffisante devra être réservée aux dispositifs d'assainissements.

Les systèmes d'assainissement devront être conçus de façon à pouvoir être mis hors service (dans les communes desservies par un réseau collectif, les constructions devront être conçues pour pouvoir à terme être raccordées au réseau).

### 12.3 Assainissement eaux pluviales

12.3.1 Les dispositifs individuels ou collectifs visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaires.

12.3.2 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...).

#### 12.3.3 Pour les opérations d'urbanisme de superficie inférieure à 1 hectare et comprenant moins de 3 lots

12.3.3.1 La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

12.3.3.2 Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5m<sup>3</sup> de stockage pour 100m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées)

12.3.3.3 La vidange du dispositif devra être assurée entre 24 et 48 heures

12.3.3.4 Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire

12.3.3.5 Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit du rejet est limité à 2l/s

12.3.3.6 Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement ou rejet vers un milieu récepteur.

#### 12.3.4 Pour les opérations d'urbanisme de superficie supérieure ou égale à 1ha et opérations de superficie inférieure à 1 hectare mais comprenant plus de 3 lots ; il conviendra de respecter les dispositions suivantes (le pétitionnaire pourra également utilement consulter le document en annexe de ce règlement précisant les modes de calculs)

12.3.4.1 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet sera préférentiellement collective et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. La totalité des eaux pluviales sur tout l'impluvium de l'opération devra être pris en compte.

12.3.4.2 La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.

12.3.4.3 Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale

12.3.4.4 Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

12.3.4.5 En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

12.3.4.6 Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

#### 12.4 Autres réseaux

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

#### **Article N-13 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Sans objet

#### **Article N-14 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet

### III – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

*En complément des dispositions applicables à chaque zone énoncées aux titres I, II et III du présent règlement, le plan de délimitation en zones (document graphique), fait aussi apparaître des parties de territoire couvertes par des « trames ». Certaines définissent les parties de territoire concernées par des prescriptions complémentaires qui sont des dispositions réglementaires particulières.*

*Ces prescriptions complémentaires se superposent à celles applicables à chaque zone. En cas de contradiction, c'est la disposition la plus contraignante qui doit être appliquée.*

---

**a) Les espaces boisés classés à protéger délimités en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.**

Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations. Les essences plantées ou replantées appartiendront au cortège des essences locales (cf annexe du règlement).

**b) Les espaces publics et/ou paysagers à protéger, en application du L151-23 du code de l'urbanisme.**

Toute occupation ou intervention qui dénaturerait le site est interdite.

Toute intervention détruisant un des éléments constituant l'espace paysager est soumise déclaration préalable

*Les annexes dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et agrandissements de constructions existantes sont autorisés*

**c) Les alignements d'arbres, haies et arbres isolés à conserver ou à créer en application du L151-23 du code de l'urbanisme.**

Les alignements boisés existants pourront être supprimés mais ils devront être recréés sur place ou en retrait de l'alignement préexistant. Les essences plantées ou replantées appartiendront au cortège des essences locales (cf annexe du règlement).

Toute modification de plantation identifiée à ce titre sera soumise à déclaration préalable

Pour les alignements d'arbres à créer, leur localisation figurant sur le plan de délimitation en zone apparaît comme un principe. Leur localisation sera à adapter notamment en fonction des contraintes agricoles impactant par exemple les exploitations agricoles. Les alignements à créer identifiés, au titre de l'art L151-23, devront comporter des arbres de haut-jets. Le choix du type de haie (nombre de rangées, présence ou non d'une strate arbustive et espacement entre les arbres) devra s'adapter au contexte environnant et respecter une densité arborée minimale permettant d'assurer la continuité paysagère avec les alignements d'arbres caractéristiques du Pays de Caux (voir le Guide des plantations sur talus en annexe).

**d) Les mares à protéger, en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.**

Cette prescription concerne les mares existantes et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à leur préservation. Leur comblement est interdit.

**e) Les bêtaires à protéger, en application de l'article L101-2 du code de l'urbanisme.**

Cette prescription concerne les bêtaires existantes et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à leur préservation. Leur comblement est interdit.

**f) Les talus à protéger en application de l'article L101-2 du code de l'urbanisme.**

Cette prescription concerne les talus représentés sur le plan de délimitation en zone. Leur arasement est interdit

**g) Les immeubles à protéger pour lesquels la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir identifiés en application à l'article L151-19 du code de l'urbanisme.**

Les constructions identifiées au plan de délimitation en zones selon la légende « immeuble à protéger » sont soumises au permis de démolir.

Façades :

- En cas de ravalement de façades ou parties de façades, tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions :
  - Les colombages devront rester apparents sauf en cas de nécessité technique liée notamment à l'humidité. Dans ce cas, un essentage en bois (ou ardoise) sera autorisé.
  - Les appareillages maçonnés (brique, brique et silex, pierre) en bon état de conservation devront rester apparents sauf en cas de nécessité technique liée notamment à l'humidité. Dans ce cas, un essentage en bois sera autorisé.
  - Les enduits et les joints devront être réalisés au mortier de chaux hydraulique naturelle. Les joints en ciment sont proscrits afin d'éviter les problèmes d'humidité sur les murs.
  - Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction.
    - Les enduits doivent présenter des teintes correspondantes au nuancier joint. La teinte blanche est autorisée entre les colombages resserrés (autour de 30cm entre les colombages).
    - Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).
    - Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade.
    - Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf projet architectural de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.
    - Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.
    - Les maçonneries et les colombages apparents ne pourront pas être masqués par une isolation par l'extérieur,

Menuiseries

- Les menuiseries devront toujours être faites à la mesure des baies existantes d'origine.
- Les menuiseries devront être en bois et/ou en aluminium. Les menuiseries en PVC témoignant d'un effort d'intégration architectural sont autorisées.

Toitures

- Les couvertures seront en ardoises naturelles ou artificielles au format 22x32cm ou 25x35cm ou 40x40cm, en tuile de terre cuite de format 20 à 60 unités/m<sup>2</sup> ou en chaume, sauf disposition contraire d'origine.
- Le bac acier ondulé ou nervuré peut être autorisé pour protéger la charpente dans le cas d'une sauvegarde de bâtiment en attente de réhabilitation. Le bac acier laqué sera de couleur sombre.

- Les fenêtres de toit devront être encastrées dans le matériau de couverture;
- Les fenêtres de toit devront être implantées dans les 2/3 inférieurs de la couverture, de format vertical.
- Les châssis de type "verrière d'artiste" (comprenant plusieurs meneaux verticaux), peuvent être autorisés s'ils respectent le caractère d'origine du bâtiment.
- Les lucarnes doivent être à l'aplomb de la façade, sauf disposition contraire d'origine.
- Les lucarnes doivent être de proportion plus haute que large.
- Les fenêtres de lucarnes ne doivent pas dépasser la largeur des baies du rez-de-chaussée ou de l'étage, sauf projet architectural de qualité, respectant le caractère d'origine du bâtiment.
- Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins ...).
- Les panneaux photovoltaïques ne devront pas être visibles depuis la voie publique

Extensions, annexes jointives :

- Le projet ne doit pas dénaturer la composition architecturale initiale.
- Les matériaux et couleurs devront respecter les tonalités dominantes environnantes.
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit en dehors de l'architecture traditionnelle locale.
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois sont interdits.
- Les couvertures seront :
  - soit identiques à celle de la construction existante,
  - soit en zinc voire en bac acier laqué à joint debout.
- Les projets d'architecturaux de qualité sont autorisés à condition d'être en harmonie avec le bâtiment et le site.

**h) Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, en application du L151-11 du code de l'urbanisme.**

Pour les bâtiments visés sur le plan de délimitation en zones, le changement de destination ainsi que l'extension des bâtiments agricoles est autorisé à condition que les réseaux eau et électricité desservent la parcelle

**i) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en application à l'article L151-41 du code de l'urbanisme.**

Numéro	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	LARGEUR	BENEFICIAIRE	VOCATION
ER1	192		Commune	Aménagement de voirie

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme dispose, notamment dans son article L. 152.2 :

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants »

Article L230-1 : « Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité. »

**j) Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines, délimités en application du L101-2 du code de l'urbanisme.**

Dans les espaces concernés par une zone de risque liée à la présomption de cavité souterraine, seules sont autorisées :

Dans les zones U, AU et N :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées et les annexes pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, et dès lors qu'aucun indice ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction (nécessité de décapage et étude de sol)
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

Dans la zone A :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées et leurs annexes jointives ou non, pour la mise en conformité des installations agricoles et pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements et dès lors qu'aucun indice ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction..
- Les constructions et installations agricoles liées à l'amélioration des conditions d'élevages au droit ou en périphérie d'une parcelle napoléonienne si la réalisation d'un décapage n'a pas montré la présence d'anomalie.
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

**k) Les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements délimités en application du L101-2 du code de l'urbanisme.**

Article 1 : sont interdits :

- Toute construction de quelque nature que ce soit
- Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque d'inondation
- Les remblais, clôtures pleines et tout aménagement susceptible de faire obstacle au bon écoulement des eaux

Article 2 : sont autorisés :

- Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations
- Les annexes de faible importance et les extensions mesurées dans le cadre de l'amélioration du confort des habitations sans qu'il y ait d'augmentation du nombre de logement sur la parcelle impactée
- Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants sous réserve :
  - D'assurer la continuité hydraulique
  - De prévoir si nécessaire des mesures compensatoires liées aux volumes occupés par le projet
- les clôtures mais elles ne doivent pas faire obstacle au bon écoulement des eaux

**l) Les zones urbaines ayant subi des inondations ou exposées à un risque d'inondation, délimitées en application du L101-2 du code de l'urbanisme.**

**Article 1 : Sont interdits :**

- Toute nouvelle construction (y compris réalisation de sous-sols) ;

- L'aménagement de sous-sol existant en pièce à vivre.
- Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation

**Article 2 Sont autorisés :**

- les extensions mesurées sur les parcelles inondées, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante et à condition de surélever le plancher par rapport à la cote des plus hautes eaux (ou 30 cm du terrain naturel si cette cote n'est pas connue) ;
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnent) ;
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de logements ;
- Les aménagements nécessaires à des mises aux normes ou liées aux conditions d'habitation ou de sécurité, notamment associées aux chauffages et sanitaires et à l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite sous réserve d'assurer la continuité hydraulique et de ne pas aggraver d'inondations des secteurs bâtis environnent.
- Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve :
  - d'assurer la continuité hydraulique ;
  - de prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires liées aux volumes occupés par le projet ;
  - de prévoir d'une gestion des apports pluviaux conformément aux préconisations du zonage d'assainissement Eaux Pluviales.
- Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations ;
- Les remblaiements de chemins d'accès à condition d'assurer la continuité hydraulique ;
- les clôtures mais elles ne doivent pas faire obstacle au passage de l'eau,

**m) Les périmètres de protection rapprochés liés à la présence de captage d'eau potable,**

**Article 1** sont interdites les constructions et installations suivantes conformément à la DUP figurant en annexe du PLU

- Les constructions ou installations superficielles ou souterraines, même provisoire sauf celles visées à l'article 2
- Les puits et forages
- Les dépôts de déchets
- Les ouvrages de transport ou de stockage d'eaux non potables, d'hydrocarbures ou de tout autre produit susceptible d'altérer la qualité des eaux
- Les terrains de campings/caravaning, installations légères et stationnement de camping-cars
- L'agrandissement et création de cimetières
- Les installations classées

**Article 2** sont autorisées sous conditions les constructions et installations suivantes conformément à la DUP figurant en annexe du PLU

- Les installations et constructions strictement nécessaires à l'exploitation et à la maintenance des points d'eau



## ANNEXE 1 : LISTE DES ESSENCES LOCALES

### Liste des essences locales de Seine-Maritime recommandées pour une haie :

Alisier torminal - *Sorbus torminalis*  
Amélanchier vulgaire - *Amelanchier ovalis*  
Aulne à feuille en coeur - *Alnus cordata*  
Aulne glutineux - *Alnus glutinosa*  
Bouleau pubescent - *Betula pubescens*  
Bouleau verruqueux - *Betula verrucosa*  
Bourdaïne – *Rhamnus frangula*  
Buis commun - *Buxus sempervirens*  
Cerisier à grappes - *Prunus padus*  
Cerisier Sainte Lucie - *Prunus mahaleb*  
Charme commun - *Carpinus betulus*  
Châtaignier - *Castanea sativa*  
Chêne pédonculé - *Quercus robur*  
Chêne sessile - *Quercus petraea*  
Cormier - *Sorbus domestica*  
Cornouiller mâle - *Cornus mas*  
Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*  
Coudrier (noisetier) - *Corylus avellana*  
Erable champêtre - *Acer campestre*  
Erable sycomore - *Acer pseudoplatanus*  
Frêne commun - *Fraxinus excelsior*  
Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*  
Hêtre commun - *Fagus sylvatica*  
Houx commun - *Ilex aquifolium*  
If – *Taxus baccata*  
Merisier - *Prunus avium*  
Néflier commun- *Mespilus germanica*  
Nerprun purgatif - *Rhamnus catharticus*  
Poirier sauvage - *Pyrus pyraster*  
Pommier sauvage - *Malus sylvestris*  
Prunellier - *Prunus spinosa*  
Prunier myrobolan - *Prunus ceracifera*  
Saule blanc - *Salix alba*  
Saule cendré – *Salix cinerea*  
Saule des vanniers - *Salix viminalis*  
Saule marsault – *Salix caprea*  
Sureau noir – *Sambucus nigra*  
Tilleul à petites feuilles - *Tilia cordata*  
Troène commun – *Ligustrum vulgare*  
Viorne lantane - *Viburnum lantana*  
Viorne obier - *Viburnum opulus*



## **ANNEXE 2 : GLOSSAIRE**

**AFFOUILLEMENT DES SOLS** : Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m.

**ALIGNEMENT** : Il s'agit de la limite entre le domaine privé et le domaine public

**ALIGNEMENT DE FAIT** : Constructions implantées de manière contiguë le long de la voie et constituant un front urbain

**L'EMPRISE AU SOL** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**ANNEXE** : « Construction d'une surface inférieure à celle de la construction principale, ayant la même destination. Située sur la même unité foncière, elle peut être dissociée de la construction principale ou accolée, mais sans communication directe.

**ANNEXE DE FAIBLE IMPORTANCE/FAIBLE VOLUME** : voir définition annexe mais avec limitation de surface :

- Secteur de risque : 25 m<sup>2</sup> d'Emprise au Sol
- En toute zone : au m<sup>2</sup> d'Emprise au Sol au choix de la commune

**EXTENSION** : augmentation horizontale ou verticale du volume de la construction. Une extension consiste à agrandir la construction soit par un accroissement de son emprise au sol soit par la création d'un ou plusieurs niveaux en surélévation ou en sous-sol avec soit la création d'une ouverture avec la construction principale soit structurellement attachée à celle-ci (sinon annexe)

**EXTENSION MESUREE** : voir définition extension mais avec limitation de surface

- Secteur de risque : extension autorisée à concurrence de 20 % de la Surface de Plancher et de l'Emprise au Sol existantes avec 25 m<sup>2</sup> maxi si l'application du ratio conduit à une extension inférieure à ce seuil
- En toute zone : au m<sup>2</sup> d'Emprise au Sol au choix de la commune

## EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si son épaisseur excède 2 m

## LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

## LA SURFACE DE PLANCHER (d'après Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° 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 ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° 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 ;
- 7° 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 ;
- 8° 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.

## ANNEXE 3 : Document d'aide au calcul pour la gestion des eaux pluviales

# INTEGRER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES DANS UN PROJET D'URBANISATION

Opérations de superficie supérieure ou égale à 1 ha et opérations de superficie inférieure à 1 ha mais comprenant au moins 3 lots



**Dossiers loi sur l'eau à déposer à l'adresse suivante :**

Guichet unique des services de police de l'eau

DISE de Seine-Maritime  
Cité administrative  
2, Rue Saint Sever  
76032 ROUEN CEDEX



- ✓ Plaquette téléchargeable sur le site de la Préfecture de la Seine-Maritime : [www.seine-maritime.pref.gouv.fr](http://www.seine-maritime.pref.gouv.fr)
- .....
- ✓ Le guide complet relatif à la gestion des eaux pluviales urbaines dans le département est disponible sur le même site.



Association Régionale de l'Étude et de l'Amélioration des Sols (AREAS)  
contact@areas.asso.fr



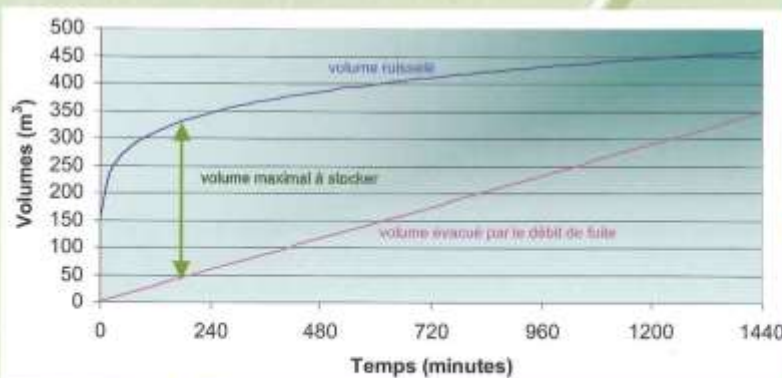
Délégation InterServices de l'Eau (DISE)  
dise.drda76-haute-normandie@agriculture.gouv.fr

## 4 Calcul du volume nécessaire à stocker pour un projet d'urbanisation

Les bassins de retenue, tels que définis dans « l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations » du 22 juin 1977, sont des ouvrages destinés à réguler les débits reçus de l'amont afin de restituer à l'aval un débit compatible avec la capacité de transport de l'exutoire.

La méthode de dimensionnement préconisée dans l'IT de 1977, actualisée par « la ville et son assainissement » est la **méthode des pluies**.

Cette méthode est basée sur l'analyse statistique des pluies. Elle permet de déterminer un volume maximal pour lequel la durée de la pluie est la plus pénalisante entre le volume ruisselé et le volume évacué, et ce selon une période de retour et un débit de fuite donnés. Elle tient compte de la pluviométrie locale.



### Schéma de principe de la méthode des pluies :

Volume à stocker = différence la plus élevée entre la courbe des volumes ruisselés et la droite des volumes évacués par le débit de fuite constant

### Hypothèses et paramètres locaux de dimensionnement :

Période de retour : 100 ans

Coefficients de Montana Rouen Boos 1 h à 24 h :  $a = 20,712$  et  $b = 0,842$  (t en minutes)

$q_f = 2$  L/s/ha aménagé

$C_{\text{zone imperméabilisée}} = 1$  et  $C_{\text{espace vert}} = 0,3$  (coefficients de ruissellement)

#### ► Cas n°1 : régulation globale des eaux pluviales du projet

Volume total à stocker  $V_1$  (m³) =  $569 \times S_T \times q_f^{-0,19} \times (0,7 \times C_{\text{imp}} + 0,3)^{1,19}$

où  $S_T$  est la surface totale du projet (ha)

$C_{\text{imp}}$  est le coefficient d'imperméabilisation = surface totale imperméabilisée /  $S_T$

$q_f$  est le débit de fuite unitaire (L/s/ha)

(ou bien  $V_1$  (m³) =  $569 \times S_T^{1,19} \times Q_f^{-0,19} \times (0,7 \times C_{\text{imp}} + 0,3)^{1,19}$  où  $Q_f$  est le débit de fuite total de l'opération en L/s)

#### ► Cas n°2 : infiltration des eaux à la parcelle et régulation partielle des eaux pluviales du projet

Volume total à stocker  $V_1$  (m³) =  $569 \times S_T \times q_f^{-0,19} \times (0,7 \times C_{\text{imp}} + 0,3)^{1,19}$

Selon nos conditions locales (pluie journalière décennale de 51,4 mm), volume total journalier à infiltrer :

$V_1$  (m³) = 10 x nombre d'hectares imperméabilisés x 51,4

Le volume produit restant  $V_2$  est à réguler au débit de fuite unitaire autorisé. On applique dans le calcul de  $V_2$

un coefficient de sécurité  $s$  :  $V_2 = V_1 - ((1-s) \times V_1)$ .

#### ► Cas particulier :

Si la surface du projet est inférieure à 1 ha, avec un débit de fuite limité à 2L/s,

$V_1$  (m³) =  $499 \times S_T^{1,19} \times (0,7 \times C_{\text{imp}} + 0,3)^{1,19}$



## 5 Exemple concret d'un projet de lotissement

Il s'agit de mettre en place des dispositifs d'hydraulique douce et de dimensionner un ouvrage de rétention pour un lotissement situé en centre bourg et comprenant 20 parcelles à bâtir, avec voirie et réseaux communs. Ce lotissement a une superficie de 2 ha ( $S_T$ ). La surface des parties communes imperméabilisées ( $S_{CI}$ ) est de 0,3 ha (voirie, trottoirs, parkings...) et celle des parties imperméabilisées dans chaque lot est de 200 m<sup>2</sup> (toitures, terrasses, chemins...). L'étude relative à la capacité d'infiltration des sols n'a pas encore été réalisée. Aussi, deux cas de figure sont étudiés ci-après :

surface totale du projet $S_T$ (ha)	<b>2</b>
surface totale des parties communes imperméabilisées $S_{CI}$ (ha)	<b>0,3</b>
surface totale des parties privatives imperméabilisées $S_{PI}$ (ha)	$20 \times 0,02 = \mathbf{0,4}$
surface totale imperméabilisée $S_{imp}$ (ha)	$S_{CI} + S_{PI} = 0,3 + 0,4 = \mathbf{0,7}$
coefficient d'imperméabilisation $C_{imp}$	$S_{imp} / S_T = 0,7 / 2 = \mathbf{0,35}$
débit de fuite unitaire $q_f$ (L/s/ha)	<b>2</b>
volume total de stockage $V_T$ (m <sup>3</sup> )	$569 \times S_T \times q_f^{0,19} \times (0,7 \times C_{imp} + 0,3)^{1,19} = \mathbf{486}$

▲ **Cas n° 1 : Une infiltration à la parcelle** des eaux issues des parties imperméabilisées de chaque lot (toitures, terrasses, chemins) **est impossible** ( $K < 1 \cdot 10^{-6}$  m/s et/ou surface suffisante indisponible). Le volume à réguler est alors  $V_T$ .

▲ **Cas n° 2 : Une infiltration à la parcelle** des eaux issues des parties imperméabilisées de chaque lot (toitures, terrasses, chemins) **est possible** ( $K > 1 \cdot 10^{-6}$  m/s et surface disponible suffisante).

volume total de stockage $V_T$ (m <sup>3</sup> )	<b>486</b>
volume total à infiltrer $V_I$ (m <sup>3</sup> )	$10 \times 51,4 \times S_{PI} = \mathbf{206}$
volume restant à réguler $V_2$ (m <sup>3</sup> )	$V_T - (0,7 \times V_I) = \mathbf{342}$



### Projet final :

- Dimensionnement réel des dispositifs d'infiltration à la parcelle pour une pluie décennale (avec test d'infiltration)
- Collecte des eaux de voiries par des noues latérales
- Dimensionnement du bassin de régulation pour une pluie centennale avec débit de fuite limité à 4 L/s
- Protection contre les ruissellements amont par un talus fossé de ceinturage.
- Surverse du bassin final aménagée et orientée pour limiter les risques d'inondation d'habitations à l'aval

→ Aménagements d'hydraulique douce, enherbés et paysagés : ouvrages à ciel ouvert favorisant l'infiltration



Avec le soutien financier de :



## **ANNEXE 4 : DOCUMENTS CAUE**