

# PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LINTOT

4

## REGLEMENT



Elaboration du POS :

Établi : 18 septembre 1985  
Approuvé le : 12 juin 1989

Révision du POS en PLU :

Prescrite le : 12 avril 2007  
Arrêtée le : 26 novembre 2009  
Approuvée le : 17 décembre 2010

# SOMMAIRE

|  | Pages  |
|--|--|
| I – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE .....                               | <b>3</b>   |
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....                                     | <b>4</b>   |
| TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....                | <b>8</b>   |
| CHAPITRE I    DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....                   | <b>9</b>   |
| CHAPITRE II    DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....                  | <b>18</b>  |
| TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....            | <b>27</b>  |
| CHAPITRE I    DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC.....                  | <b>28</b>  |
| TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES..... | <b>36</b>  |
| CHAPITRE I    DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....                   | <b>37</b>  |
| CHAPITRE III    DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....                  | <b>43</b>  |
| II – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES.....  | <b>51</b>  |
| -  | Les espaces boisés classés, les <b>alignements d'arbres et arbres isolés</b> à conserver, à protéger ou à créer  |
| -  | Les mares à protéger   |
| -  | les immeubles à protéger ou à mettre en valeur   |
| -  | Les <b>bâtiments agricoles, qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination</b> , dès lors que ce changement de destination ne compromet pas <b>l'exploitation agricole</b> |
| -  | Les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements et les zones ayant subies des inondations   |
| -  | Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines   |

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

I – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

**Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire communal de** Lintot, il est composé de documents graphiques et du présent document écrit.

## 1 Les documents graphiques

### 1.1 Nomenclature des documents graphiques

#### *PLANS GENERAUX*

Pièce 6 Plan de délimitation de zone éch : 1/5000

### 1.2 Contenu des documents graphiques

Les plans de délimitation de zone couvrent l'ensemble de la commune, ils indiquent pour chaque partie de territoire 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 particulières, détaillés au chapitre II du présent règlement.

### 1.3 Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire :

- en zones Urbaines, zones U,
- en zones A Urbaniser, zones AU,
- en zones Agricoles, zones A,
- en zones Naturelles et forestière, zones N.

Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U, leurs règlements spécifiques sont regroupés au titre II 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 les documents graphiques d'un sigle commençant par la lettre AU suivi par une lettre. Elles sont regroupées au titre III du présent document. Elles comprennent :

- La zone AUC

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

La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par la lettre N.

Elle comprend un secteur de zone correspondant aux secteurs de hameaux repérée sur les documents graphiques par la lettre NH.

Son règlement spécifique figure au titre IV du présent document.

## 2 Le règlement écrit

Le règlement écrit, énonce aux titres II et III et IV les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, et au chapitre 2 les règles particulières 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 particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncés aux titres II et III pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières 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 :

|            |   |
|------------|---|
| Article 1  | Occupations et utilisations du sol interdit   |
| Article 2  | Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières            |
| Article 3  | Conditions d'accès et de desserte aux voiries   |
| Article 4  | Conditions de desserte par les réseaux  |
| Article 5  | Superficie minimale des terrains  |
| Article 6  | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques            |
| Article 7  | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives                    |
| Article 8  | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété |
| Article 9  | Emprise au sol des constructions  |
| Article 10 | Hauteur maximale des constructions  |
| Article 11 | Aspect extérieur des constructions  |
| Article 12 | Aires de stationnement  |
| Article 13 | Espaces libres et plantations   |
| Article 14 | Coefficient d'occupation du sol   |

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones du titre II 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 particulières à certains secteurs de la commune

Les secteurs sont repérés aux documents graphiques, ils concernent des prescriptions particulières concernant :

- a) Les espaces boisés classés, les **alignements d'arbres et arbres isolés** à conserver, à protéger ou à créer, **en application du L130.1 du code de l'urbanisme**
- b) Les mares à préserver
- c) les immeubles à protéger ou à mettre en valeur, en application du R123-11h et du L123-1-7° du code de l'urbanisme.
- d) **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 R123-12 du code de l'urbanisme**
- e) Les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements et les zones ayant subies des inondations délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;
- f) Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines, délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme ;

## 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.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;
- R.111-14-2 : respect des **préoccupations d'environnement**;
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

### 2.3.2 Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'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.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

*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.*

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

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

##### Dans l'ensemble de la zone :

- 1.1 **Les installations classées sauf celles visées à l'article 2**
- 1.2 **Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes.**
- 1.3 **Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public**
- 1.4 **Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.**
- 1.5 **Les garages collectifs de caravanes**
- 1.6 **Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m2 sauf ceux visés à l'article 2.**
- 1.7 **Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.**

Dans le secteur de zone UCe : toutes les constructions à l'exception de celles visées en 2

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

##### Dans l'ensemble de la zone

- 2.1 **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.**

##### Dans le secteur UCe,

- 2.2 **Seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.**

Dans le reste de la zone, peuvent être autorisées :

- 2.3 **Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.**
- 2.4 **Les activités artisanales à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.**
- 2.5 **Les agrandissements des activités industrielles existantes à condition de ne pas générer d'augmentation des nuisances par rapport à la situation initiale.**

- 2.6 Les installations classées pour la **protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration**, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
- 2.7 Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité **principale de l'unité foncière et qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat proches de nuisances ou dangers conséquents**.

## SECTION II Conditions de l'occupation du sol

### Article UC-3 Accès et voirie

#### 3.1 Accès

- 3.1.1 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.
- 3.1.2 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**.
- 3.1.3 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.**
- 3.1.4 **Les rampes d'accès aux garages en sous sol doivent ménager une surface plane de 5m de long par rapport à l'alignement.**  
**Les rampes d'accès, des garages en sous-sol enterrés ou demi-enterrés, ne devront pas présenter de pente supérieure à 12%.**

#### 3.2 Voirie

- 3.2.1 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.
- 3.2.2 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.
- 3.2.3 Les voies privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

### Article UC-4 Desserte par les réseaux

#### 4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 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 l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

#### 4.3 Assainissement eaux pluviales

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

4.3.2 **Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.**

4.3.3 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées par infiltration à la parcelle ou raccordées au réseau public si il existe, dans ce cas le raccordement doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur. **Pour les maisons individuelles, chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration à la parcelle de toutes les eaux pluviales ruisselées sur sa propriété, selon le terrain et l'opération.**

4.3.4 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, **des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.** Lorsque l'infiltration n'est pas possible, le rejet devra être régulé au préalable à 2l/s par parcelle pour une pluie de période de retour décennale la plus défavorable.  
**Cette prescription ne s'applique pas pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20m<sup>2</sup> dans le cadre d'une extension d'habitation ou d'annexe, et inférieures à 50m<sup>2</sup> dans le cadre d'une construction d'une nouvelle habitation.**

4.3.5 Les ouvertures et les accès des pièces en sous sols devront être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant à proximité ne puissent les inonder.

#### 4.4 Electricité, gaz, télécommunications

4.4.1 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.

4.4.2 **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-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

**En cas de recours à l'assainissement autonome liée à l'impossibilité technique de se raccorder au réseau d'assainissement collectif, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1000m<sup>2</sup>.**

Article UC-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions devront être implantées avec un retrait de 4m minimum **de l'alignement**.  
**En cas de reconstruction d'un bâtiment**, la nouvelle construction pourra être implantée avec le même retrait que la construction initiale.
- 6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.3 Les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations **nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1**, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.
- 6.4 **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.**
- 6.5 Dans la **mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.**
- 6.6 **Les éoliennes seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur de l'installation par rapport aux voies et emprises publiques.**

Article UC-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions seront implantées avec un recul minimum de 3m. |  
**En cas de reconstruction d'un bâtiment**, la nouvelle construction pourra être implantée avec le même retrait que la construction initiale.
- 7.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 7.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 7.3 **Les constructions n'excédant pas 2,50m de hauteur totale pourront être implantées avec un recul au moins égal à 1m par rapport aux limites séparatives.**
- 7.4 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services **publics ou d'intérêt collectif, pourront, outre les dispositions de l'article 7.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment à construire.**
- 7.5 Les éoliennes seront implantées avec un recul au moins égal **à la hauteur de l'installation** rapport aux limites séparatives.

Article UC-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis **à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.**

Article UC-9 Emprise au sol

*L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).*

9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou **d'intérêt collectif, l'emprise est fixée à un maximum de 40%.**

9.2 **Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 30%** de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article UC-10 Hauteur 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.*

10.1 La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des **services publics ou d'intérêt collectif est fixée à 10 m à l'égout ou à l'acrotère.**

10.2. Les constructions, sauf celles visées dans les articles 10.1 et 10.3, ne devront excéder ni 7 m à **l'égout ou à l'acrotère** ni 10 m au faîtage ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 1 + C)<sup>1</sup>

**La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus** pourra être dépassée pour la réalisation **d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.** La hauteur totale pourra également être dépassée pour les équipements liés aux énergies renouvelables et les équipements liés à la récupération d'eaux pluviales.

10.3 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1 et 10.2 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

10.4 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.

---

<sup>1</sup> Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

## Article UC-11 Aspect extérieur

### 11.1 Généralités :

- 11.1.1 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.
- 11.1.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

### 11.2 Façades :

- 11.2.1 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.2.2 L'emploi 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.
- 11.2.3 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.2.4 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.2.5 Les façades brique ou colombage des constructions existantes devront être conservées. La **réalisation d'enduit et de peinture sur une façade brique est interdite**. Cette disposition ne **s'applique pas dans le cas d'une impossibilité technique de rénover à l'identique** le bâtiment.
- 11.2.6 Les dispositions de l'article 11.2.1 à 11.2.5 ne s'appliquent pas en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité,

### 11.3 Toitures :

- 11.3.1 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.

Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente 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 de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

- 11.3.2 Les dispositions de l'article 11.3.1 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.

#### 11.4 Couvertures :

11.4.1 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.

11.4.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

11.4.3 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, sauf pour **les constructions à usage d'habitations**.

11.4.4 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.4.5 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 ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

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

#### 11.5 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 ...):

Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives ou non doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

#### 11.6 Clôture :

11.6.1 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.

11.6.2 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie et de palissades bois est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.

11.6.3 En limite séparative, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales.

11.6.4 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

11.6.5 **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**

11.6.6 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

#### 11.7 Panneaux solaires :

Les panneaux solaires visibles depuis le domaine public seront intégrés dans les pentes de toitures.

## Article UC-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement
  - 1 emplacement vélo par logement
- 12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :
- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie bureau
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie stockage et/ou production
- 12.1.3 Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON
- 12.1.4 Pour les commerces :
- **le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.**
- 12.1.5 Pour les hôtels :
- 1 place pour 2 chambres
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une **place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.**
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, 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 **hors œuvre nette** créée.

## Article UC-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 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 peuvent être occupés même à titre provisoire** par des dépôts.
- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins **30% de la superficie de l'unité foncière sauf dispositions exprimées dans l'article 13.3.**
- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation **d'essence** locale.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires (une liste de ces essences figure dans le volume 2 du rapport de présentation).
- 13.5 Les opérations de construction de logements 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.**



- 13.6 **Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.**
- 13.7 Le long des limites séparatives avec les zones naturelles ou agricoles, il sera obligatoirement **réalisé une haie arbustive constituée d'essences locales (une liste de ces essences figure dans le volume 2 du rapport de présentation).**
- 13.8 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 **et suivants du code de l'urbanisme.**

### SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

#### Article UC-14 Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou **d'intérêt collectif et les commerces**, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 0,5.
- 14.2 Pour les autres constructions le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de 0,25.
- 14.3. Un dépassement de COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production **d'énergie renouvelables**. (Ces critères et équipements sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007).
- 14.4 Un dépassement de COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions à usage locatif **bénéficiant d'un concours financier de l'Etat conformément à l'article L127-1 du code de l'urbanisme.**

## CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

*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.*

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

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

- 1.1 **Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt, de commerce ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.**
- 1.2 **Les installations classées sauf celles visées à l'article 2**
- 1.3 **Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes.**
- 1.4 **Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public**
- 1.5 **Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.**
- 1.6 **Les garages collectifs de caravanes**
- 1.7 **Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> sauf ceux visés à l'article 2.**

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

Peuvent être autorisées :

- 2.1 **Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant, et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation**
- 2.2 **Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.**
- 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 constructions nouvelles à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de l'unité foncière et qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat proches de nuisances ou dangers conséquents**

## SECTION II Conditions de l'occupation du sol

### Article UH-3 Accès et voirie

#### 3.1 Accès

3.1.1 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.

3.1.2 **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.**

3.1.3 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.**

3.1.4 **Les rampes d'accès aux garages en sous sol doivent ménager une surface plane de 5m de long par rapport à l'alignement.**

**Les rampes d'accès, des garages en sous-sol enterrés ou demi-enterrés, ne devront pas présenter de pente supérieure à 12%.**

#### 3.2 Voirie

3.2.1 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.

3.2.2 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.

3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse ouvertes à la circulation générale doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

### Article UH-4 Desserte par les réseaux

#### 4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 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 l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.**

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

#### 4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 **Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau...).**
- 4.3.2 **Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.**
- 4.3.3 **Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées par infiltration à la parcelle ou raccordées au réseau public si il existe, dans ce cas le raccordement doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur. Pour les maisons individuelles, chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration à la parcelle de toutes les eaux pluviales ruisselées sur sa propriété, selon le terrain et l'opération.**
- 4.3.4 **Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Lorsque l'infiltration n'est pas possible, le rejet devra être régulé au préalable à 2l/s par parcelle pour une pluie de période de retour décennale la plus défavorable. Cette prescription ne s'applique pas pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20m<sup>2</sup> dans le cadre d'une extension d'habitation ou d'annexe, et inférieures à 50m<sup>2</sup> dans le cadre d'une construction d'une nouvelle habitation.**
- 4.3.5 Les ouvertures et les accès des pièces en sous sols devront être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant à proximité ne puissent les inonder.

#### 4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 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.
- 4.4.2 **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-5 Caractéristiques des terrains

**En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1500m<sup>2</sup>.**

#### Article UH-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1| Les constructions devront observer un recul de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
- 6.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1., pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

- 6.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services **publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.**
- 6.4 **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.**
- 6.5 **Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.**
- 6.6 Les éoliennes **seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur de l'installation par rapport aux voies et emprises publiques.**

Article UH-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions devront observer un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 7.1., pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 7.3 Pour les agrandissements mesurés des bâtiments, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services **publics ou d'intérêt collectif, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur** totale du bâtiment pourra, outre les dispositions des articles 7.1 à 7.2, être autorisé.
- 7.4 Les éoliennes seront implantées avec un recul au moins égal **à la hauteur de l'installation** rapport aux limites séparatives.
- 7.5 Pour les parcelles dont une ou plusieurs limites sont constituées par des alignements boisés **protégés au titre des EBC, les constructions à usage d'habitations ou d'activités** devront observer un recul de 15m par rapport aux arbres.

Article UH-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les **façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.**

Article UH-9 Emprise au sol

*L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).*

- 9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou **d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 40 %** de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière

- 9.2 Pour les autres constructions, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 20% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière
- 9.3 **En vue de permettre la réalisation d'agrandissements ou d'annexes aux bâtiments existants, d'une emprise supérieure au maxima fixé à l'article 9.2, la valeur fixée à l'article 9.2 peut être portée à un maximum de 25% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.**

#### Article UH-10 Hauteur 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.*

- 10.1. Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou **d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 10 m à l'égout ou à l'acrotère.**
- 10.2 Les constructions, sauf celles visées dans les articles 10.1 et 10.3, ne devront excéder 7 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)<sup>2</sup>.

**La hauteur à l'égout de toitures** fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation **d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.**

- 10.3 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1 et 10.2 pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur totale et à l'égout de la construction initiale.
- 10.4 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.

#### Article UH-11 Aspect extérieur

##### 11.1 Généralités :

- 11.1.1 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.
- 11.1.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

---

<sup>2</sup> Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

## 11.2 Façades :

- 11.2.1 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.2.2 L'emploi 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.
- 11.2.3 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.2.4 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.2.5 Les dispositions des articles 11.2.1 à 11.2.4 ne s'appliquent pas en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité,

## 11.3 Toitures :

- 11.3.1 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.

Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente 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 de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

- 11.3.2 Les dispositions de l'article 11.3.1 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.

## 11.4 Couvertures :

- 11.4.1 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.
- 11.4.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.4.3 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, sauf pour **les constructions à usage d'habitations**.
- 11.4.4 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.4.5 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 ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

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

11.5 **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 ...)** :

Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives ou non doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.6 **Clôture** :

11.6.1 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.

11.6.2 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie ou de palissades bois est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.

11.6.3 En limite séparatives, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales.

11.6.4 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

11.6.5 Des prescriptions peuvent être **édictees 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**

11.6.6 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

11.7 **Panneaux solaires** :

Les panneaux solaires visibles depuis le domaine public seront intégrés dans les pentes de toitures.

Article UH-12 Stationnement des véhicules

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

12.1.1 **Pour les constructions à usage d'habitat** :

- 2 places de stationnement par logement,
- 1 emplacement vélo par logement

12.1.2. **Pour les activités artisanales:**

- 1 place pour 40m<sup>2</sup> de SHON pour la partie bureau
- 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON pour la partie stockage et/ou production

12.1.3 **Pour les activités de bureaux** :

- 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de SHON



- 12.1.4 Pour les commerces :  
- le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.1.5 Pour les hôtels :  
- 1 place pour 4 chambres
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une **place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.**
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, 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 hors œuvre nette** créée.

#### Article UH-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 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 peuvent être occupés même à titre provisoire** par des dépôts.
- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins **30% de la superficie de l'unité foncière sauf dispositions exprimées dans l'article 13.3.**  
**Dans le cas d'opération d'ensemble le minimum de 30% d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.**
- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci **sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence** similaire.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires (une liste de ces essences figure dans le volume 2 du rapport de présentation).
- 13.5 Les opérations **de construction de logements 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.**
- 13.6 **Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.**
- 13.7 Le long des limites séparatives avec les zones naturelles ou agricoles, il sera obligatoirement **réalisé une haie arbustive constituée d'essences locales (une liste de ces essences figure dans le volume 2 du rapport de présentation).**
- 13.8 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 **et suivants du code de l'urbanisme.**

### SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

#### Article UH-14 Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou **d'intérêt collectif**, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de 0,4.
- 14.2 Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de 0,2.
- 14.3 Un dépassement de COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production **d'énergie** renouvelables. (Ces critères et équipements sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007).

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC

*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.*

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

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

- 1.1. Les constructions à usage agricole, forestier, **d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de commerce ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.**
- 1.2. Les installations classées
- 1.3. **Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé des caravanes.**
- 1.4. **Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public**
- 1.5. Les dépôts **de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.**
- 1.6. Les garages collectifs de caravanes
- 1.7. **Les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m2 sauf ceux visés à l'article 2.**

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

- 2.1. Dans la zone, les constructions **à usage d'habitations** devront être réalisées dans le cadre **d'une opération d'ensemble.**
- 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 Conditions de l'occupation du sol

#### Article AUC-3 Accès et voirie

- 3.1. Accès
  - 3.1.1. 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.
  - 3.1.2. **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.**
  - 3.1.3. 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.**
  - 3.1.4. **Les rampes d'accès aux garages en sous sol doivent ménager une surface plane de 5m de long par rapport à l'alignement.**

**Les rampes d'accès, des garages en sous-sol enterrés ou demi-enterrés, ne devront pas présenter de pente supérieure à 12%.**

### 3.2 Voirie

3.2.1 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.

3.2.2 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.

3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse ouvertes à la circulation générale doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.

## Article AUC-4 Desserte par les réseaux

### 4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### 4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 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.**

4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du **Code de l'Urbanisme.**

### 4.3 Assainissement eaux pluviales

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

4.3.2 **Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.**

4.3.3 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées par infiltration à la parcelle ou raccordées **au réseau public s'il existe, dans ce cas le raccordement doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur. Pour les maisons individuelles, chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration à la parcelle de toutes les eaux pluviales ruisselées sur sa propriété, selon le terrain et l'opération.**

4.3.4 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs **existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.**

4.3.5 **Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux, et ceux visant à la limitation des**

débâts évacués de la propriété seront à la charge du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tout les cas, à défaut d'étude particulière :

- Des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout évènement pluviométrique de fréquence centennal
- Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha. Dans le cas où la surface du projet est inférieure à 1 hectare, le débit de fuite sera de 2l/s.

4.3.6 Les ouvertures et les accès des pièces en sous sols devront être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant à proximité ne puissent les inonder.

#### 4.4 Electricité, gaz, télécommunications

4.4.1 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.

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

### Article AUC-5 Caractéristiques des terrains

**Il n'est pas fixé de prescription particulière**

### Article AUC-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Les constructions devront observer un recul de 4 m minimum par rapport aux voies et emprises.

6.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.

6.3 **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.**

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

6.5 **Les éoliennes seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur de l'installation par rapport aux voies et emprises publiques.**

### Article AUC-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions ou parties de constructions devront observer un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives.

7.2 Les constructions n'excédant pas 2,50m de hauteur totale pourront être implantées avec un recul de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

7.3 Pour les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, un recul au moins égal

à la moitié de la hauteur totale du bâtiment avec un minimum de 3m pourra, outre les dispositions des articles 7.1 à 7.2., être autorisé.

- 7.4 Les éoliennes seront implantées avec un recul au moins égal **à la hauteur de l'installation** par rapport aux limites séparatives.

#### Article AUC-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les **façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.**

#### Article AUC-9 Emprise au sol

*L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).*

- 9.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou **d'intérêt collectif, l'emprise au sol est fixée à un maximum de 40 %.**
- 9.2 Pour les autres constructions l'emprise au sol est fixée à un maximum de 30% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

#### Article AUC-10 Hauteur 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.*

- 10.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou **d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 10 m à l'égout ou à l'acrotère.**
- 10.2 **Les constructions, sauf celles visées dans l'article 10.1, ne devront excéder 7 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)<sup>3</sup>.**

**La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.**

- 10.3 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.

---

<sup>3</sup> Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

## Article AUC-11 Aspect extérieur

### 11.1. Généralités :

- 11.1.1 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.
- 11.1.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

### 11.2 Façades :

- 11.2.1 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.2.2 L'emploi 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.
- 11.2.3 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.2.4 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.2.5 Les dispositions de l'article 11.2.1 à 11.2.4 ne s'appliquent pas en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

### 11.3 Toitures :

- 11.3.1 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.

Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente 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 de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

- 11.3.2 Les dispositions de l'article 11.3.1 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.



#### 11.4 Couvertures :

11.4.1 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte tuile de terre cuite  
Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.

11.4.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

11.4.3 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, sauf pour **les constructions à usage d'habitations**.

11.4.4 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.4.5 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 ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

#### 11.5 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 ...) :

Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives ou non doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

#### 11.6 Clôture :

11.6.1 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.

11.6.2 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie ou de palissades bois est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.

11.6.3 En limite séparative, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales.

11.6.4 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.

11.6.5 **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**

11.6.6 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.

#### 11.7 Panneaux solaires :

Les panneaux solaires visibles depuis le domaine public seront intégrés dans les pentes de toitures.

## Article AUC-12 Stationnement des véhicules

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

**Pour les constructions à usage d'habitat :**

- 2 places de stationnement par logement.
- **1 emplacement vélo par logement**

12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une **place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.**

## Article AUC-13 Espaces libres et plantations

13.1 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.

13.2. Espaces verts

13.2.1 Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins **30% de la superficie de l'unité foncière sauf dispositions exprimées dans l'article 13.3.**

13.2.2. **Dans le cas d'opération d'ensemble le pourcentage minimum d'espaces vert sera calculé en additionnant les espaces verts collectifs et privés.**

13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence similaire.

13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires. (Une liste de ces essences figure dans le volume 2 du rapport de présentation).

13.5 **Les opérations de construction de logements 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.**

13.6 **Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.**

13.7 Le long des limites séparatives avec les zones naturelles ou agricoles, il sera obligatoirement **réalisé une haie arbustive constituée d'essences locales (une liste de ces essences figure dans le volume 2 du rapport de présentation).**

13.8 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

#### Article AUC-14 Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou **d'intérêt collectif**, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de 0,4 dans le reste de la zone.
- 14.2 Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de 0.25 dans le reste de la zone.
- 14.3 Un dépassement de COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production **d'énergie renouvelables**. (Ces critères et équipements sont définis dans les arrêtés du 3 mai 2007).
- 14.4 Un dépassement de COS est autorisé dans la limite de 20% pour les constructions à usage **locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat conformément à l'article L127-1** du code de l'urbanisme.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

*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.*

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

Article A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

2.1 **Les travaux d'infrastructures, les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.**

2.2 Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des services publics ou **d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.**

2.3 Les gîtes constituant un **complément à l'activité agricole, seulement dans le cadre de reconversions de bâtiments existants, dès lors qu'ils sont recensés au titre du R123-12-2<sup>e</sup> alinéa du code de l'urbanisme.**

2.4 **L'agrandissement des constructions** existantes, directement liées et nécessaires **à l'activité agricole.**

2.5 Le changement de destination **ainsi que l'extension** mesurée des bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial visés au plan de délimitation en zones (cf partie II) à condition **de ne pas compromettre l'activité agricole.**

### SECTION II **Conditions de l'occupation du sol**

Article A-3 Accès et voirie

3.1 Accès

3.1.1 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.**

3.1.2 **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.**

3.1.3 **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.**

3.1.4 En cas de division parcellaire d'un clos masure, l'accès existant devra être conservé comme l'unique accès aux parcelles.

### 3.2 Voirie

3.2.1 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.

3.2.2 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.

3.2.3 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.

3.2.4 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.2 puissent faire demi-tour.

## Article A-4 Desserte par les réseaux

### 4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au **réseau public d'eau potable**.

### 4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public **d'assainissement**. En l'absence de réseau d'assainissement, seules seront autorisées les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

### 4.3 Assainissement eaux pluviales

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

4.3.2 **Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eaux pluviales ne** devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. **De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.**

4.3.2 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées par infiltration à la parcelle ou raccordées au réseau public **s'il existe**, dans ce cas le raccordement doit être conforme au règlement **d'assainissement en vigueur**. Pour les maisons individuelles, chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration à la parcelle de toutes les eaux pluviales ruisselées sur sa propriété, selon le terrain et l'opération.

4.3.3 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles. Lorsque l'infiltration n'est pas possible, le rejet devra être régulé au préalable à 2l/s par parcelle pour une pluie de période de retour décennale la plus défavorable.

**Cette prescription ne s'applique pas pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20m<sup>2</sup> dans le cadre d'une extension d'habitation ou d'annexe, et inférieures à 50m<sup>2</sup> dans le cadre d'une construction d'une nouvelle habitation.**

- 4.3.4 Les ouvertures et les accès des pièces en sous sols devront être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant à proximité ne puissent les inonder.
- 4.4 Autres réseaux
- 4.4.1 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.
- 4.4.2 **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 A-5 Caractéristiques des terrains
- Pour être constructible, la parcelle doit avoir une superficie égale ou supérieure à 1500 m<sup>2</sup>.
- Article A-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- 6.1 Les constructions devront être implantées, avec un recul minimum de 10 m le long des voies et emprises publiques.
- 6.2 Des implantations autres pourront être autorisées :
- 6.2.1 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à **l'article 6.1 et qui devront respecter un recul ou moins égal à celui de la construction initiale.**
- 6.2.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou **d'intérêt collectif, et** les constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantations **différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation** devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.
- 6.3 **Les éoliennes seront implantées avec un recul au moins égal à la hauteur de l'installation** par rapport aux voies et emprises publiques.
- Article A-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 7.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 5 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou **d'intérêt collectif, et** les constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantations **différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation** devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction.
- 7.3 Les éoliennes seront implantées avec un recul au moins égal **à la hauteur de l'installation** par rapport aux limites séparatives.
- Article A-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**
- Article A-9 Emprise au sol
- Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.**

## Article A-10 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.*

- 10.1 Les constructions à usage d'habitations n'excéderont ni 7 m à l'égout ou à l'acrotère ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez de chaussée (R+1+C)<sup>4</sup>.
- 10.2. Les autres constructions ne devront pas excéder une hauteur de 15 m, sauf dans le cas d'installations techniques nécessitant un dépassement de cette hauteur (silo, cheminée, etc)

## Article A-11 Aspect extérieur

### 11.1 Généralités :

11.1.1 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.

11.1.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

### 11.2 Façades :

11.2.1 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.2.2 L'emploi en parement extérieur de matériaux laissés brut destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes courbes est interdit, sauf pour des surfaces réduites **dans le cadre d'une volonté d'expression architecturale** ou lorsque cette utilisation répond à des impératifs techniques (stockage de pommes de terre, bâtiments frigorifiques). Cette interdiction ne vise pas les bardages plans.

11.2.3 Les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

11.2.4 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...

### 11.3 Couvertures :

11.3.1 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile

11.3.2 Les matériaux métalliques à ondes courbes sont interdits.

---

<sup>4</sup> Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.



- 11.3.3 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et 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.
- 11.3.4 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.3.5 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 ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- 11.3.6 Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.
- 11.4 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 ...):
- 11.4.1 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives ou non doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.  
Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.5 Clôture :
- 11.5.1 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,80m sur rue et en limite séparative.
- 11.5.2 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie ou de palissades bois est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.
- 11.5.3 En limite séparative, les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.5.4 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.5.5 **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.**
- 11.5.6 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.6 Adaptation au sol :
- Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et les exhaussements de sous-sol limités.
- 11.7 Panneaux solaires :
- Les panneaux solaires visibles depuis le domaine public seront intégrés dans les pentes de toitures.

Article A-12 Stationnement

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

Article A-13 Espaces libres et plantations

13.1 Les espaces boisés classés et les alignements classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des **articles L130 du Code de l'Urbanisme**.

13.2 **L'implantation** des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

13.3 **Les plantations d'alignement, haies, haies bocagères, écrans de verdure devront être constituées d'essences** locales. (Une liste de ces essences figure dans le volume 2 du rapport de présentation).

SECTION III **Possibilités maximales d'occupation du sol**

Article A-14 **Possibilité maximale d'occupation du sol (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone A.

## CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

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

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

- 1.1 Toutes les constructions, installations et ouvrages **à l'exception de ceux** visés en 2
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé de caravanes **sauf ceux visés à l'article 2**
- 1.3 **Les parcs d'attractions dès lors qu'ils** sont ouverts au public.
- 1.4 **Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir** au moins 10 unités.
- 1.5 Les garages collectifs de caravanes
- 1.6 **Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sauf ceux visés à l'article 2.**

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

- 2.1 **Dans l'ensemble de la zone**, peuvent être autorisées :
  - 2.1.1 **Les travaux d'infrastructures et les constructions** et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils respectent le cadre environnant.
  - 2.1.2 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.
- 2.2 **Dans le secteur de zone Nh**
  - 2.2.1 Les extensions mesurées **des constructions à usage d'habitations existantes.**
  - 2.2.2 Les annexes non jointives **à condition d'avoir une emprise au sol inférieure à 50m<sup>2</sup>.**
  - 2.2.3 La reconversion de bâtiments **en habitation, à condition d'avoir une emprise au sol supérieure à 50m<sup>2</sup>.**
  - 2.2.4 **La reconversion en activités de bureaux, commerciales, ou artisanales, d'entrepôt d'un ou plusieurs bâtiments à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.**
  - 2.2.5 Les extensions des activités artisanales ou commerciales et des installations classées pour la **protection de l'environnement, soumises à autorisation, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation.** En outre, leurs exigences de fonctionnement, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes **notamment les voiries et l'assainissement.**

- 2.3 Dans le secteur de zone Nc
- 2.3.1 **Les extensions des constructions à usage d'habitations existantes.**
- 2.3.2 **Les annexes non jointives à condition d'avoir une emprise au sol inférieure à 50m<sup>2</sup>.**
- 2.3.3 Les constructions nouvelles liées et nécessaires à **l'activité du chenil.**

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article N-3 Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 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.
- 3.1.2 **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.**
- 3.1.3 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.
- 3.1.4 En cas de division parcellaire d'un clos masure, l'accès existant devra être conservé comme l'unique accès aux parcelles.

3.2 Voirie

- 3.2.1 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.
- 3.2.2 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.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.
- 3.2.4 En bordure des voies de circulation ayant une emprise inférieure à 5m, les clôtures doivent comporter des reculs permettant que les véhicules puissent stationner entièrement en dehors **des voies publiques, y compris pendant les manœuvres d'ouverture et de fermeture des portails.**

Article N-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

- 4.2.2 **En l'absence de réseau d'assainissement des eaux usées et** pluviales, seules sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.
- 4.3 Assainissement eaux pluviales
- 4.3.1 **Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux** pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau...).
- 4.3.2 **Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante. Le traitement qualitatif de l'effluent pluvial devra être adapté au risque pollution généré par le projet et à la vulnérabilité du milieu récepteur.**
- 4.3.3 Les eaux pluviales doivent être collectées et traitées par infiltration à la parcelle ou raccordées **au réseau public s'il existe**, dans ce cas le raccordement doit être conforme au règlement d'assainissement en vigueur. **Pour les maisons individuelles, chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration à la parcelle de toutes les eaux pluviales ruisselées sur sa propriété, selon le terrain et l'opération.**
- 4.3.4 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants **n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.** Lorsque l'infiltration **n'est pas possible, le rejet devra être régulé au préalable à 2l/s par parcelle** pour une pluie de période de retour décennale la plus défavorable. Cette prescription ne **s'applique pas pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20m<sup>2</sup> dans le cadre d'une extension d'habitation ou d'annexe, et inférieures à 50m<sup>2</sup> dans le cadre d'une construction d'une nouvelle habitation.**
- 4.3.5 Les ouvertures et les accès des pièces en sous sols devront être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant à proximité ne puissent les inonder.
- 4.4 Autres réseaux
- 4.4.1 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.
- 4.4.2 **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 N-5 Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs de zone Nh et Nc, **en cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible**, tout terrain doit avoir une superficie supérieure ou égale à 1500m<sup>2</sup>.

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

Article N-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- 6.2 Des implantations autres pourront être autorisées :
  - 6.2.1 pour les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1 et qui devront respecter un recul ou moins égal à celui de la construction initiale.
  - 6.2.2 les annexes jointives ou non de faible importance, et les ouvrages nécessaires au **fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seraient rendus impossible pour les** articles 6.1 et sous réserve de motifs techniques ou architecturaux. Dans ce cas, le recul devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 6.3 **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.
- 6.4 **Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.**
- 6.6 Les éoliennes seront **implantées avec un recul au moins égal à la hauteur de l'installation** par rapport aux voies et emprises publiques.

Article N-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 5 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 7.1, pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 7.3 Les agrandissements des bâtiments, limités à une fois, les annexes jointives ou non de faible **importance qui seraient rendus impossibles par l'article 7.1, et les constructions et installations** nécessaires au **fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront, outre les** dispositions des articles 7.1 et 7.2, observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment.
- 7.4 Les éoliennes seront implantées avec un recul au moins égal à la **hauteur de l'installation** par rapport aux limites séparatives.

Article N-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les **façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.**

Article N-9 Emprise au sol

*L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris tous débords.*

La projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris annexes, ne doit pas excéder **15% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.**

Article NH-10 Hauteur 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.*

10.1 **Les constructions ne devront pas excéder ni 7m à l'égout ou à l'acrotère ni R+1+C<sup>5</sup>.**

10.2 Les agrandissements des bâtiments existants, **d'une hauteur supérieure aux maxima fixés aux articles 10.1 et 10.2**, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois **excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.**

Article N-11 Aspect extérieur

**Dans l'ensemble de la zone : il n'est pas fixé de prescriptions particulières sauf dispositions ci-dessous :**

Dans les secteurs de zone Nh et Nc :

11.1 Généralités :

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.

L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

11.2 Façades :

11.2.1 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

11.2.2 L'emploi 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.

11.2.3 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.

11.2.4 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...

11.2.5 Les façades en brique, silex ou colombage des constructions existantes devront être **conservées. La réalisation d'enduit et de peinture sur ces façades est interdite. Les modénatures** devront être maintenues ou restaurées dans leur état initial.

---

<sup>5</sup> Il ne peut être créé qu'un seul niveau habitable sous combles. En cas de demi-niveaux, on considérera l'équivalent d'un niveau pour 3m de hauteur comptée à partir du plancher bas de la construction.

11.2.6 Les dispositions de l'article 11.2.1 à 11.2.5 ne s'appliquent pas en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité **ou en cas d'impossibilité technique**, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

### 11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez-de-chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.

Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente 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 de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visible des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

11.3.2 Les dispositions de l'article 11.3.1 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.

### 11.4 Couvertures :

11.4.1 Les couvertures seront réalisées en matériaux de teinte ardoise ou tuile naturelle. Les matériaux de couverture visés ci-dessus auront un aspect d'au minimum 20 éléments au mètre carré.

11.4.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

11.4.3 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et 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.

11.4.4 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.4.5 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 ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

11.5 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 ...) :

Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives ou non doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

### 11.6 Clôture :



- 11.6.1 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.6.2 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie ou de palissades bois est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum.
- 11.6.3 Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées de haies végétales.
- 11.6.4 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.6.5 **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**
- 11.6.6 Les haies végétales devront être constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.7 Panneaux solaires :  
Les panneaux solaires visibles depuis le domaine public seront intégrés dans les pentes de toitures.

Article N-12 Stationnement des véhicules

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

**Pour les constructions à usage d'habitat :**

- 2 places de stationnement par logement.

- 12.2 Pour les autres destinations des constructions ou installations, le nombre de places exigibles **sera évalué en fonction des besoins liés à la nature de l'activité.**

Article N-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 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 peuvent être occupés même à titre provisoire** par des dépôts.
- 13.2 Les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins **50% de la superficie de l'unité foncière.**
- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation de valeur minimum équivalente.
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtre ou essences similaires. (Une liste de ces essences figure dans le volume 2 du rapport de présentation).
- 13.5 Les clôtures **entre propriétés et à l'alignement des voies seront obligatoirement végétales, doublées ou non d'un grillage.**
- 13.6 **Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.**

- 13.7 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 **et suivants du code de l'urbanisme.**
- 13.8 Dans les secteurs de zone Nh et Nc, le long des limites séparatives avec les zones N ou A, il **sera obligatoirement réalisé une haie arbustive constituée d'essences locales (une liste de ces essences figure dans le volume 2 du rapport de présentation).**

SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N-14 Coefficient d'occupation du sol

**Il n'est pas fixé de prescriptions particulières**

## II – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent ci dessous, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

- a) Les espaces boisés classés, **les alignements d'arbres et arbres isolés** à conserver, à protéger ou à créer, en application du L130.1 du code de l'urbanisme.  
**Cette prescription concerne les alignements d'arbres existants ou à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations.**
- b) Les mares à protéger, **en application de l'article R123-11-h 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.
- c) Les immeubles à protéger ou à mettre en valeur ; délimités en application du R123-11h et du L123-1-7° du code de l'urbanisme.  
- **Leur démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.**  
- Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement de teinte ardoise.  
- Les façades en brique, silex ou colombage des constructions existantes devront être conservées. **La réalisation d'enduit et de peinture sur ces façades est interdite. Les motifs décoratifs en façade devront être maintenus ou restaurés dans leur état initial.**  
- Dans le cas de modification des ouvertures existantes, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées sur la façade donnant sur rue.
- d) 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 R123-12 du code de l'urbanisme.**
- e) les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements délimités en application du R123-11b du code de l'urbanisme.  
1 Sont interdits :  
- Toutes occupations et utilisations du sol sauf celles visées en 2

2 Peuvent être autorisées sous conditions :

- la réhabilitation des constructions existantes, leur extension mesurée **à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements**
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ou à **une inondation, et à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.**
- les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction (exemples : cultures annuelles et pacage, chemins de randonnées / pistes cyclables, infrastructures de transport strictement transparentes aux écoulements) sauf aires de stationnement.
- les ouvrages, travaux et aménagements hydrauliques légalement autorisés, destinés à réduire les **risques à l'échelle du bassin** versant, excepté les digues si aucune mesure compensatoire n'accompagne l'aménagement hydraulique.
- les aménagements de terrains de plein air, de sports, de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau.
- les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement. Elles devront ainsi présenter une perméabilité supérieure à 50%.

f) les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines, délimités en application du R123-**11b du code de l'urbanisme** ;

1 Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol sauf celles visées en 2

2 Sont autorisées sous conditions :

- dans les zones U, AU, N :
  - la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
  - 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 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.
  - la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.