



*Commune de PLASNES (EURE)*

## ***PLAN LOCAL D'URBANISME***

### ***REGLEMENT***

Approuvé le 28/06/2016

Modification n°1 approuvée le 12/09/2019

#### **Projet APRES modification n°2**

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal**

**En date du :**

**Le Maire :**



# Table des matières

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>9</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>15</b>
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....</i>	<i>16</i>
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....</i>	<i>25</i>
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</i>	<i>34</i>
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US.....</i>	<i>43</i>
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>48</b>
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....</i>	<i>49</i>
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....</i>	<i>58</i>
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>62</b>
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</i>	<i>63</i>
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>73</b>
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</i>	<i>74</i>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>84</b>
<i>Annexe 1 : Liste des essences végétales préconisées (en particulier pour la plantation de haie champêtre)...</i>	<i>85</i>
<i>Annexe 2 : Liste des espèces exotiques invasives interdites .....</i>	<i>90</i>
<i>Annexe 3 : Inventaire des bâtiments situés en zone A &amp; N pouvant changer de destination.....</i>	<i>92</i>



# INTRODUCTION

## ***I- Fondement juridique du règlement :***

Les dispositions du présent règlement sont établies en application du Code de l'urbanisme, et en particulier de ses articles L.123-1 à L.123-20 (Nouv. Art. L151-1 à L153-60) et R.123-1 à R.123-25 (Nouv. Art. R151-1 à R.153-22). Les règles générales de l'urbanisme (deuxième partie, livre 1er, titre 1er, chapitre 1er du Code de l'urbanisme) ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le P.L.U., à l'exception des articles d'ordre public :

- Article R.111-2 : sécurité et salubrité publique.
- Article R.111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.
- Article R111-5 : Desserte (sécurité des usagers) - accès – stationnement.
- Article R.111-14 : respect de l'action d'aménagement du territoire.
- Article R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

## ***II- Effets du règlement :***

Le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du P.L.U., les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols qui doivent permettre d'atteindre les objectifs fixés par l'article L.121-1 (Nouv. Art L101-2) du Code de l'urbanisme. Conformément à l'article L.123-5 (Nouv. Art. L152-1) du Code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement définies par le P.L.U. dans certains secteurs.

## ***III- Structure du règlement du P.L.U. :***

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, et en particulier à ses articles R.123-4 à R.123-12 (Nouv. Art. R151-9 à R151-50), le règlement du P.L.U. comprend :

### **III-1 Documents écrits.**

- Les dispositions générales applicables au territoire couvert par le P.L.U., qui établissent la division en zones du territoire couvert par le P.L.U. et énoncent différents principes mis en œuvre dans les documents réglementaires (délimitation de secteurs soumis à des dispositions spécifiques, espaces boisés classés, statut réglementaire des voies, adaptations mineures des règles, application des règles aux bâtiments existants).
- Les règles applicables dans les zones du PLU, successivement, organisées pour chaque zone en 16 articles conformément à l'article R.123-9 (Nouv. Art R151-39) du Code de l'urbanisme.

Le règlement du PLU, approuvés avant la réforme, restent organisés selon la forme prévue par la codification en vigueur jusqu'au 31/12/2015, et notamment selon les articles R.123-1 et suivants dans leur ancienne rédaction. Néanmoins afin d'améliorer la lisibilité du document, les nouvelles références applicables depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2017 ont été ajoutées entre parenthèses à côté des anciennes.

## **III-2 Documents graphiques.**

- Règlement graphique
- Recensement des indices de cavités souterraines et de mouvements de terrain (en annexe dans le dossier de PLU)

## ***IV- Note liminaire :***

### **IV-1 Le contenu du règlement.**

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

#### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**Article 1 :** Les occupations et utilisations du sol interdites ;

**Article 2 :** Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

#### **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**Article 3 :** Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

**Article 4 :** Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

**Article 5 :** La superficie minimale des terrains constructibles ;

**Article 6 :** L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

**Article 7 :** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

**Article 8 :** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

**Article 9 :** L'emprise au sol des constructions ;

**Article 10 :** La hauteur maximale des constructions ;

**Article 11 :** L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ;

**Article 12 :** Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;

**Article 13 :** Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

#### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article 14 :** Possibilités maximales d'occupation du sol

**Article 15 :** Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

**Article 16 :** Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

**La section 1** définit ce qui est autorisé ou interdit.

**La section 2** définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

**La section 3** définit les densités.

Le contenu de chaque règlement de zone est fixé en fonction :

- de la situation actuelle (*site, milieu bâti, zone à protéger...*) ;
- des équipements existants ;
- des volontés d'aménagements arrêtées par le Conseil Municipal.

## **IV-2 Quelques définitions.**

### **LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

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

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

### **LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

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

Le coefficient d'emprise au sol est donc le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface du terrain, comptée comme dit précédemment.

### **UNITE FONCIERE**

Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.



# TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 (Nouv. Art. L151-1), R.123-4 (Nouv. Art. R151-9) et R.123-9 (Nouv. Art. R151-39) du Code de l'Urbanisme.

Le règlement du PLU, approuvés avant la réforme, restent organisés selon la forme prévue par la codification en vigueur jusqu'au 31/12/2015, et notamment selon les articles R.123-1 et suivants dans leur ancienne rédaction. Néanmoins afin d'améliorer la lisibilité du document, les nouvelles références applicables depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2017 ont été ajoutées entre parenthèses à côté des anciennes.

## ***ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME***

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de PLASNES.

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

1) Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme, les articles suivants :

**Article L.111-6-2 (Nouv. Art. L111-16) relatif aux performances environnementales et énergétiques des constructions.**

**Article L.111-4 (Nouv. Art. L111-11) relatif à la desserte des constructions.**

**Article L111-7 et L.111-9 (Nouv. Art. L424-1) et L111-10 (Nouv. Art. L102-13) relatifs au sursis à statuer.**

2) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à certaines dispositions issues du Règlement National d'Urbanisme visé aux articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme.

3) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément au 3<sup>e</sup> alinéa de l'article L. 126-1 (Nouv. Art. L152-7) du Code de l'Urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'État, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R.126-1 (Nouv. Art. R151-51) du Code de l'Urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

4) La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération :

## ***ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES***

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre types de zones.

En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L.123-1-5 V/Nouv. Art.L151-41 et R.123-11-d/Nouv. Art. R151-48 2° du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L.130-1 du C.U/Nouv. Art. L113-1 du CU).

**1) Les zones urbaines** sont des zones équipées, ou en voie de l'être. Les zones non équipées ne peuvent donc pas être qualifiées de zones urbaines, et les zones urbaines non entièrement équipées devront l'être totalement pendant la "durée de vie" du P.L.U.

La première lettre des zones urbaines est invariablement le U. La seconde lettre indique la densité du bâti souhaité dans les zones (du U.A. le plus dense, au U.B. la plus faible densité des constructions). Quant à la lettre E elle est spécifique aux zones d'activités.

### **Zone U.A.**

La zone U.A. est une zone urbaine dense correspondant au centre traditionnel de l'agglomération.

La zone UA est un secteur déjà urbanisé de type traditionnel et pavillonnaire. Elle englobe les extensions les plus anciennes qui se caractérisent par leur densité.

Le caractère essentiel de la zone UA est sa centralité, existante ou projetée par la mise en oeuvre du P.L.U. et l'implantation de volumes bâtis plus importants que dans les autres zones urbaines. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux équipements sportifs et de loisirs, aux commerces, aux bureaux ou aux services sont autorisées.

### **Zone U.B.**

Le paysage urbain de la zone UB est fondamentalement différent de celui de la zone UA : implantations des bâtiments en retrait plus important par rapport à la voirie et aux limites séparatives, degré de "végétalisation" plus important, vocation quasi-exclusive d'habitat, volumes bâtis moins importants.

Cette zone correspond aux extensions, de manières plus générales, les plus récentes.

## **Zone U.E.**

Il s'agit d'une zone d'activité économique, destinée à l'accueil des constructions à caractère industriel, logistique, artisanal, commercial ou à usage de bureau.

## **Zone U.S.**

Cette zone est strictement réservée à l'implantation d'équipements publics à ~~vocation sportive~~.

**2) Les zones AU** sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme.

Il s'agit de secteurs présentant des caractéristiques naturelles au moment de l'élaboration du PLU. Le processus d'urbanisation interviendra lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité existants à la périphérie immédiate d'une zone AU auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

D'une manière générale ces zones AU se situent en enclave ou en continuité des tissus urbains existants et leur urbanisation contribuera à compléter et finaliser une logique de développement urbain, déjà engagée, s'appuyant sur un maillage d'équipements existants (voirie, réseaux...). En complémentarité de la stratégie de renouvellement urbain engagée par le PLU, l'urbanisation de terrains vacants ainsi que l'extension mesurée de nouveaux quartiers contribueront à accueillir l'accroissement démographique projeté.

Dans le cadre d'une extension urbaine mesurée et planifiée, les zones AU sont déclinées en deux secteurs distincts :

- Dans les zones à urbaniser, constructibles sous conditions (1AU), les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le règlement.
- Dans les zones à urbaniser à long terme inconstructibles (2AU), les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Ainsi l'ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

**3) Les zones naturelles et forestières N** recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent des transferts de possibilité de construire, et où des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver sont repérés par un quadrillage fin et un semis de rond.

**4) Les zones agricoles A** sont des zones exclusivement réservées à l'activité agricole.

Les zones agricoles sont dites zones « A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Le changement de destination des bâtiments agricoles peut cependant être autorisé, lorsqu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole.

**5) Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont énumérés en annexe. Ils sont repérés sur le plan par une trame quadrillée noire comportant le numéro de l'emplacement réservé.

### ***ARTICLE 4- ADAPTATIONS MINEURES***

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des "adaptations mineures" rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.



# TITRE II

# DISPOSITIONS

# APPLICABLES

# AUX ZONES

# URBAINES

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- **UA** : zone urbaine correspondant au bourg du village
- **UB** : zone urbaine d'habitat individuel correspondant aux extensions pavillonnaires les plus récentes
- **UE** : zone urbaine correspondant aux zones d'activités
- **US** : zone urbaine correspondant aux équipements publics à vocation sportive.

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

## **Caractère et vocation de la zone.**

Il s'agit de la zone urbaine centrale de la commune, pouvant accueillir de l'habitat, des services et des commerces.

Cette zone urbaine correspond aux parties les plus anciennes du village et aux premières zones pavillonnaires.

## ***SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

### **ARTICLE UA -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 1.1 Les constructions à destination industrielle.
- 1.2 Les constructions à usage agricole.
- 1.3 Les constructions à destination d'entrepôts.
- 1.4 L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.5 Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.6 Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées.
- 1.7 L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.8 Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de tout autre déchet.
- 1.9 Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une construction ou un équipement public.
- 1.10 Le comblement des mares est interdit.

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

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1** Les établissements, installations ou utilisations de sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

**2.2** Les installations et travaux divers, autres que ceux interdits à l'article UA1 ; sont notamment admis les affouillements et exhaussements des sols visés, s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

**2.3** Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécom...). Ceux-ci pourront déroger aux règles présentes dans les articles UA-3 à 13.

**2.4** Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

## ***SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE UA-3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies de circulation publiques ou privées à créer, ouvertes à la circulation automobile, devront présenter une largeur de chaussée minimum de 4 mètres. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération, de façon à satisfaire les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères) et de ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être

autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Une autorisation peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

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

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

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

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit assurer une gestion de ses eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle ou de son unité foncière, conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.3 Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

**4.3.1** Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

**4.3.2** La desserte des bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés, hormis éventuellement pour les annexes non accolées au volume de l'habitation.

**4.3.3** Dans les lotissements ou constructions groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés ;
- les coffrets doivent être intégrés au bâti, aux clôtures ou aux parkings privés non clos ;

## **ARTICLE UA-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Article non réglementé

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

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 3m comptés à partir dudit alignement.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à l'extension ou surélévation des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 10m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 mètres mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

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

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.

Ce dernier devra alors respecter les normes fixées ci-dessous :

- la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

En cas de création de baies, à l'exception des baies translucides et non ouvrantes, le retrait doit systématiquement être respecté.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à l'extension ou surélévation des bâtiments existants dont l'implantation actuelle ne respecte pas les règles de la présente zone,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 10m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 mètres mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

## **ARTICLE UA-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être d'au minimum 4 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines,
- dans le cas d'extension de construction, dès lors qu'elle n'aggraverait pas l'écart par rapport à la règle.
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation.

## **ARTICLE UA-9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35 %.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

## **ARTICLE UA-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à un rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles.

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 7,0 mètres.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2 mètres peut être autorisé pour permettre de faire régner une hauteur cohérente avec les constructions existantes sur les terrains voisins.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée et ne dépasseront pas 3 mètres de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

## **ARTICLE UA-11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales :**

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture. La modénature des constructions, notamment, doit être préservée : les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de brique ou de pierre doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

Les lucarnes existantes ne peuvent pas être supprimées.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Afin que les constructions s'insèrent mieux dans le paysage urbain et naturel, l'utilisation du blanc et du blanc cassé sur les parois extérieures est prohibée, sauf ponctuellement (ouvertures, volets, ...).

Sauf contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositions différentes de celles édictées ci-après peuvent être autorisées pour les constructions utilisant des matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, accueillant des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

### **Façades :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Un traitement des façades est obligatoire.

Les façades seront réalisées en briques d'aspect traditionnel (c'est à dire identiques aux briques locales - sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, rose clair, les briques peintes...) et/ou en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, en clins de bois bruts ou peints.

Les façades en colombages bois sont autorisées.

### **Toitures :**

Les toitures seront à deux pans minimum, de pente de 40° minimum. Pour les bâtiments avec combles aménagés, les toitures seront à deux pans symétriques.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

En couverture, sont seulement autorisés la tuile plate naturelle ou vieillie, l'ardoise rectangulaire posée à pureau droit, ou les matériaux similaires d'aspect et de module, ainsi que la chaume.

### **Annexes et extensions des constructions principales :**

Elles pourront être traitées différemment du bâtiment principal et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des sites et des constructions avoisinantes.

En particulier, les dispositions relatives aux toitures (couverture et pente) ne s'appliquent pas à la présente section.

En façade, l'utilisation de matériaux contemporains pourra être admise à condition de maintenir une composition harmonieuse. Néanmoins, l'emploi de la tôle galvanisée et de matériaux de récupération ou d'aspect précaire est interdit.

Les extensions de constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture des constructions existantes, notamment leurs proportions devront être préservées.

Les vérandas seront composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction.

### **Clôtures :**

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique sont interdits.

En limite de voies ou emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1.50 mètres traités en harmonie avec les façades de bâtiments.
- Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontés ou non de grilles.
- Les haies vives ou taillées d'une hauteur maximale de 1.50 mètres, doublées ou non de grillage disposé à l'intérieur de la parcelle.

En limite avec l'espace naturel ou agricole : les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences variées, doublées ou non côté parcelle, de grillage.

Entre propriétés adjacentes, les murs et clôtures sont limités à une hauteur de 2,00 mètres.

À l'alignement comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

## **ARTICLE UA-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour les constructions neuves, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les habitations individuelles, il est exigé deux places de stationnement par logement. De plus, le portail d'accès devra être distant de la limite de la chaussée d'au moins trois mètres pour permettre le stationnement d'une voiture hors clôture.

- Pour les constructions à usage de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 200m<sup>2</sup>, il est exigé une place par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente supérieure à 200m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE UA-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

25% de la superficie de l'unité foncière devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et en nombre équivalent.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations appropriées à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site. Une liste des espèces conseillées est présente en annexe du présent règlement.

Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

La plantation de thuya est également interdite.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

## ***SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE UA-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 1 à UA 13.

### **ARTICLE UA-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

## **ARTICLE UA-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Article non réglementé

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

## **Caractère et vocation de la zone.**

Il s'agit d'une zone urbaine de moyenne densité, destinée à accueillir de l'habitat et les activités qui lui sont compatibles.

Cette zone urbaine est composée d'habitat individuel correspondant aux extensions pavillonnaires les plus récentes.

## ***SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 1.1 Les constructions à destination industrielle.
- 1.2 Les constructions à usage agricole.
- 1.3 Les constructions à destination d'entrepôts.
- 1.4 L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.5 Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.6 Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées.
- 1.7 L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.8 Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de tout autre déchet.
- 1.9 Les affouillements et exhaussements de sols non liés à une construction ou un équipement public.
- 1.10 Le comblement des mares est interdit.

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

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1** Les établissements, installations ou utilisations de sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

**2.2** Les installations et travaux divers, autres que ceux interdits à l'article UB1 ; sont notamment admis les affouillements et exhaussements des sols visés, s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

**2.3** Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécom....). Ceux-ci pourront déroger aux règles présentes dans les articles UB-3 à 13.

**2.4** Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

**2.5** Les constructions ne sont autorisées que sous réserve de ne pas empêcher le passage des eaux pluviales (axes repérés sur le règlement graphique) et de prescriptions particulières pour éviter les inondations.

## ***SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE UB-3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies de circulation publiques ou privées à créer, ouvertes à la circulation automobile, devront présenter une largeur de chaussée minimum de 4 mètres. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération, de façon à satisfaire les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères) et de ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Une autorisation peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UB-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

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

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit assurer une gestion de ses eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle ou de son unité foncière conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.3 Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

**4.3.1** Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

**4.3.2** La desserte des bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés, hormis éventuellement pour les annexes non accolées au volume de l'habitation.

4.3.3 Dans les lotissements ou constructions groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés ;
- les coffrets doivent être intégrés au bâti, aux clôtures ou aux parkings privés non clos ;

### **ARTICLE UB-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Article non réglementé

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

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 5m comptés à partir dudit alignement.

Ces règles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à l'extension ou surélévation des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 10m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 mètres mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

### **ARTICLE UB-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.

Ce dernier devra alors respecter les normes fixées ci-dessous :

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

En cas de création de baies, à l'exception des baies translucides et non ouvrantes, le retrait doit systématiquement être respecté.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,

- à l'extension ou surélévation des bâtiments existants dont l'implantation actuelle ne respecte pas les règles de la présente zone,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 10m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 mètres mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

## **ARTICLE UB-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être d'au minimum 4 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines,
- dans le cas d'extension de construction, dès lors qu'elle n'aggraverait pas l'écart par rapport à la règle.
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation.

## **ARTICLE UB-9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30%.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

## **ARTICLE UB-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à un rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles.

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 7,0 mètres.

Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2 mètres peut être autorisé pour permettre de faire régner une hauteur cohérente avec les constructions existantes sur les terrains voisins.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée et ne dépasseront pas 3 mètres de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit (ou à l'acrotère)

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- Les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

## **ARTICLE UB-11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales :**

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture. La modénature des constructions, notamment, doit être préservée : les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de brique ou de pierre doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

Les lucarnes existantes ne peuvent pas être supprimées.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Afin que les constructions s'insèrent mieux dans le paysage urbain et naturel, l'utilisation du blanc et du blanc cassé sur les parois extérieures est prohibée, sauf ponctuellement (ouvertures, volets, ...).

Sauf contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositions différentes de celles édictées ci-après peuvent être autorisées pour les constructions utilisant des matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, accueillant des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

### **Façades :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Un traitement des façades est obligatoire.

Les façades seront réalisées en briques d'aspect traditionnel (c'est à dire identiques aux briques locales - sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, rose clair, les briques peintes...) et/ou en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, en clins de bois bruts ou peints.

Les façades en colombages bois sont autorisées.

### **Toitures :**

Les toitures seront à deux pans minimum, de pente de 40° minimum. Pour les bâtiments avec combles aménagés, les toitures seront à deux pans symétriques.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

En couverture, sont seulement autorisés la tuile plate naturelle ou vieillie, l'ardoise rectangulaire posée à pureau droit, ou les matériaux similaires d'aspect et de module, ainsi que la chaume.

### **Annexes et extensions des constructions principales :**

Elles pourront être traitées différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des sites et des constructions avoisinantes.

En particulier, les dispositions relatives aux toitures (couverture et pente) ne s'appliquent pas à la présente section.

En façade, l'utilisation de matériaux contemporains pourra être admise à condition de maintenir une composition harmonieuse. Néanmoins, l'emploi de la tôle galvanisée et de matériaux de récupération ou d'aspect précaire est interdit.

Les extensions de constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture des constructions existantes, notamment leurs proportions devront être préservées.

Les vérandas seront composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction.

### **Clôtures :**

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique sont interdits.

En limite de voies ou emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontés ou non de grilles.
- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1.50 mètres traités en harmonie avec les façades de bâtiments.
- Les haies vives ou taillées d'une hauteur maximale de 1.50 mètres, doublées ou non de grillage disposé à l'intérieur de la parcelle.

En limite avec l'espace naturel ou agricole : les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences variées, doublées ou non côté parcelle, de grillage.

Entre propriétés adjacentes, les murs et clôtures sont limités à une hauteur de 2,00 mètres.

À l'alignement comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

## **ARTICLE UB-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour les constructions neuves, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les habitations individuelles, il est exigé deux places de stationnement par logement. De plus, le portail d'accès devra être distant de la limite de la chaussée d'au moins cinq mètres pour permettre le stationnement d'une voiture hors clôture.
- Pour les constructions à usage de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 200m<sup>2</sup>, il est exigé une place par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente supérieure à 200m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UB-13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

25% de la superficie de l'unité foncière devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et en nombre équivalent.

Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations appropriées à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site. Une liste des espèces conseillées est présente en annexe du présent règlement.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

La plantation de thuya est également interdite.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

## ***SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE UB-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UB 1 à UB 13.

### **ARTICLE UB-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

### **ARTICLE UB-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Article non réglementé

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

## **Caractère et vocation de la zone.**

La zone UE regroupe les secteurs urbanisés et desservis, réservés aux activités artisanales, commerciales ou industrielles, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité de secteurs résidentiels. Elle peut également accueillir des équipements publics ou nécessaires aux services d'intérêt général.

## ***SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

### **ARTICLE UE-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui n'est pas visé à l'article UE-2 est interdit.

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

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1** Les équipements publics d'infrastructure ou de réseaux.

**2.2** Les bâtiments dédiés aux activités artisanales, commerciales ou industrielles, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la proximité de secteurs résidentiels.

**2.3** La réalisation de logements est autorisée s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activité.

**2.4** L'adaptation et la réfection des constructions existantes quelle que soit leur usage.

**2.5** La réalisation d'annexe à l'habitation (y compris les piscines) est autorisée à condition :

- Que les constructions s'implantent à l'intérieur d'un périmètre de 30m de rayon mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- Que l'emprise au sol totale des constructions à vocation d'annexe n'excède pas 50m<sup>2</sup>. Il ne sera admis que deux annexes maximums par unité foncière durant la période d'application du PLU.

- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être transformées en nouveaux logements.

**2.6** L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée à condition :

- Qu'elle soit limitée, durant la période d'application du PLU, à 30% de l'emprise au sol de la construction principale (en une ou plusieurs fois). Pour les constructions inférieures à 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension pourra représenter jusqu'à 50% de l'emprise au sol de la construction principale.

- La surface de référence de la construction principale est celle existante à la date d'entrée en vigueur de la présente règle (Modification n°1).

**2.7** Les constructions ne sont autorisées que sous réserve de ne pas empêcher le passage des eaux pluviales (axes repérés sur le règlement graphique) et de prescriptions particulières pour éviter les inondations.

Dans le couloir de présomption de nuisance sonore, repéré en pièce n°1.2 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

## ***SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE UE-3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies de circulation publiques ou privées à créer, ouvertes à la circulation automobile, devront présenter une emprise totale minimum de 8 mètres. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération, de façon à satisfaire les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères) et de ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Une autorisation peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UE- 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

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

#### **4.2.2 Eaux résiduaires d'origine artisanales, industrielles ou commerciales**

*« Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics doit être préalablement autorisée par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. »* (Dispositions prévues par l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

#### **4.2.3 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit assurer une gestion de ses eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle ou de son unité foncière, conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.3 Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

**4.3.1** Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

**4.3.2** La desserte des bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés, hormis éventuellement pour les annexes non accolées au volume de l'habitation.

#### 4.3.3 Dans les lotissements ou constructions groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés ;
- les coffrets doivent être intégrés au bâti, aux clôtures ou aux parkings privés non clos.

### **ARTICLE UE-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Article non réglementé

### **ARTICLE UE-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Le long de la RD 438, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 15 m.

Le long des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m comptés à partir dudit alignement.

Ces règles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à l'extension ou surélévation des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 10 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 mètres mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

### **ARTICLE UE-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions seront implantées en retrait.

Ce dernier devra alors respecter les normes fixées ci-dessous :

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,

- à l'extension ou surélévation des bâtiments existants dont l'implantation actuelle ne respecte pas les règles de la présente zone,
- aux bâtiments annexes des constructions dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 10 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 mètres mesurée du terrain naturel à l'égout du toit,
- à l'extension ou surélévation des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone.

## **ARTICLE UE-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être d'au minimum 4 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines,
- dans le cas d'extension de construction, dès lors qu'elle n'aggraverait pas l'écart par rapport à la règle.
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation.

## **ARTICLE UE-9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs, d'infrastructures ou de superstructures.

## **ARTICLE UE-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions visées à l'article UE.2 alinéa 2.2 est limitée à un rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles.

La hauteur des constructions à usage d'activité mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 9 mètres.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée et ne dépasseront pas 3 mètres de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs, d'infrastructures ou de superstructures ;
- les extensions, hors surélévation, peuvent avoir une hauteur inférieure ou égale au faitage (ou à l'acrotère) à celle de la construction principale de laquelle elle dépende.

## **ARTICLE UE-11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales :**

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture. La modénature des constructions, notamment, doit être préservée : les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de brique ou de pierre doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

Les lucarnes existantes ne peuvent pas être supprimées.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Afin que les constructions s'insèrent mieux dans le paysage urbain et naturel, l'utilisation du blanc et du blanc cassé sur les parois extérieures est prohibée, sauf ponctuellement (ouvertures, volets, ...).

Sauf contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositions différentes de celles édictées ci-après peuvent être autorisées pour les constructions utilisant des matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, accueillant des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

### **Façades :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Un traitement des façades est obligatoire.

L'utilisation de matériaux contemporains pourra être admise à condition de maintenir une composition harmonieuse.

L'emploi de la tôle galvanisée et de matériaux de récupération ou d'aspect précaire est interdit.

### **Annexes et extensions des constructions principales :**

Elles pourront être traitées différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des sites et des constructions avoisinantes.

En façade, l'utilisation de matériaux contemporains pourra être admise à condition de maintenir une composition harmonieuse. Néanmoins, l'emploi de la tôle galvanisée et de matériaux de récupération ou d'aspect précaire est interdit.

Les extensions de constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture des constructions existantes, notamment leurs proportions devront être préservées.

Les vérandas seront composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction.

## **Clôtures**

Les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique sont interdits.

En limite de voies ou emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontés ou non de grilles.
- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1.50 mètres traités en harmonie avec les façades de bâtiments.
- Les haies vives ou taillées d'une hauteur maximale de 1.50 mètres, doublées ou non de grillage disposé à l'intérieur de la parcelle.

En limite avec l'espace naturel ou agricole : les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences variées, doublées ou non côté parcelle, de grillage.

Entre propriétés adjacentes, les murs et clôtures sont limités à une hauteur de 2,00 mètres.

À l'alignement comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

## **ARTICLE UE-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour les constructions neuves, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Pour les habitations individuelles, il est exigé deux places de stationnement par logement. De plus, le portail d'accès devra être distant de la limite de la chaussée d'au moins cinq mètres pour permettre le stationnement d'une voiture hors clôture.
- Pour les constructions à usage de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 200m<sup>2</sup>, il est exigé une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'entrepôts, la superficie réservée au stationnement doit représenter au moins 15% de la surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente supérieure à 200m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UE-13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

15% de la superficie de l'unité foncière devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et en nombre équivalent. En particulier, les haies bocagères sur talus, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si nécessaire, lors de l'aménagement de la voie ou de l'accès des parcelles).

Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations appropriées à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site. Une liste des espèces conseillées est présente en annexe du présent règlement.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

La plantation de thuya est également interdite.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

## ***SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE UE-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UE 1 à UE 13.

### **ARTICLE UE-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

## **ARTICLE UE-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Article non réglementé

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US

## **Caractère et vocation de la zone.**

Il s'agit de la zone urbaine centrale de la commune, réservée à l'implantation des équipements publics, notamment à vocations sportives.

## ***SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

### **ARTICLE US-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles définies dans l'article US-2.

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

Seules sont admises les constructions, **installations** et les aménagements liés aux équipements publics **à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement tant au regard de leur aspect que de leur fonction** ~~et d'infrastructure ayant trait aux activités sportives.~~

## ***SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE US-3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voies de circulation publiques ou privées à créer, ouvertes à la circulation automobile, devront présenter une largeur minimum de 5 m. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération, de façon à satisfaire les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères).

## **ARTICLE US-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés, sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

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

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit assurer une gestion de ses eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle ou de son unité foncière conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.3 Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunication**

**4.3.1** Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

**4.3.2** La desserte des bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés, hormis éventuellement pour les annexes non accolées.

## **ARTICLE US-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Article non réglementé

## **ARTICLE US-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m comptés à partir dudit alignement.

## **ARTICLE US-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions seront implantées en retrait.

Ce dernier devra alors respecter les normes fixées ci-dessous :

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5m.

## **ARTICLE US-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé

## **ARTICLE US-9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé

## **ARTICLE US-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé

## **ARTICLE US-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Afin d'insérer au mieux les bâtiments de grandes dimensions dans le paysage, une haie bocagère d'essences variées agrémentée d'arbres de haut jet doit être plantée autour.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

À l'alignement comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE US-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre de stationnements prévus doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

## **ARTICLE US-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

Le thuya est également interdit.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

## ***SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE US-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles US 1 à US 13.

### **ARTICLE US-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

### **ARTICLE US-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Article non réglementé



# TITRE III

# DISPOSITIONS

# APPLICABLES

# AUX ZONES A

# URBANISER

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- 1AU : zones à urbaniser à vocation principale d'habitat
- 2AU : zones non réglementée à urbaniser à terme.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

## **Caractère et vocation de la zone.**

Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension maîtrisée, que ce soit en termes d'équipements que de forme urbaine, des quartiers urbanisés. La zone 1AU pourra recevoir outre l'habitat, toute activité compatible avec cette vocation résidentielle dominante (commerces, services, équipements collectifs...)

### **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'aménagement des ces zones respectera les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement graphique, en particulier en ce qui concerne les accès et la réalisation des voies et chemins. Elles ne devront pas être de nature à compromettre l'aménagement ultérieur de la zone ou à le renchérir.

## ***SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

### **ARTICLE 1AU -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 1.1 Les constructions à destination industrielle.
- 1.2 Les constructions à usage agricole.
- 1.3 Les constructions à destination d'entrepôts.
- 1.4 L'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.5 Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.6 Les terrains affectés au stationnement des caravanes isolées.
- 1.7 L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.8 Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de tout autre déchet.
- 1.9 Les affouillements et exhaussements de sols.

## **ARTICLE 1AU -2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1** Les établissements, installations ou utilisations de sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations.

**2.2** Les installations et travaux divers, autres que ceux interdits à l'article UA1 ; sont notamment admis les affouillements et exhaussements des sols visés, s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction ou d'aménagement publics urbains.

**2.3** Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécom....). Ceux-ci pourront déroger aux règles présentes dans les articles 1AU-3 à 13.

**2.4** Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

## ***SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE 1AU-3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès et voies de circulation publiques ou privées à créer, ouvertes à la circulation automobile, devront présenter une largeur de chaussée minimum de 3,5 mètres. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent être adaptées à l'opération, de façon à satisfaire les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères) et de ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Une autorisation peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 1AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé.

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

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit assurer une gestion de ses eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle ou de son unité foncière conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.3 Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

**4.3.1** Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

**4.3.2** La desserte des bâtiments doit être réalisée par câbles enterrés, hormis éventuellement pour les annexes non accolées au volume de l'habitation.

**4.3.3** Dans les lotissements ou constructions groupées :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés ;
- les coffrets doivent être intégrés au bâti, aux clôtures ou aux parkings privés non clos .

## **ARTICLE 1AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Article non réglementé

## **ARTICLE 1AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 3m comptés à partir dudit alignement.

Ces règles ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 10 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 mètres mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

## **ARTICLE 1AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.

Ce dernier devra alors respecter les normes fixées ci-dessous :

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.

En cas de création de baies, à l'exception des baies translucides et non ouvrantes, le retrait doit systématiquement être respecté.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines non couvertes,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation dès lors qu'ils présentent une emprise au sol de moins de 10 m<sup>2</sup> et qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 2,5 mètres mesurée du terrain naturel à l'égout du toit.

## **ARTICLE 1AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être d'au minimum 4 mètres.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines,
- dans le cas d'extension de construction, dès lors qu'elle n'aggraverait pas l'écart par rapport à la règle.  
aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation

## **ARTICLE 1AU-9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 35%.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

## **ARTICLE 1AU-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à un rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles.

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée et ne dépasseront pas 3 mètres de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- Les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

## **ARTICLE 1AU-11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales :**

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Afin que les constructions s'insèrent mieux dans le paysage urbain et naturel, l'utilisation du blanc et du blanc cassé sur les parois extérieures est prohibée, sauf ponctuellement (ouvertures, volets, ...).

Sauf contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositions différentes de celles édictées ci-après peuvent être autorisées pour les constructions utilisant des matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, accueillant des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

### **Façades :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Un traitement des façades est obligatoire.

Les façades seront réalisées en briques d'aspect traditionnel (c'est à dire identiques aux briques locales - sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, rose clair, les briques peintes ...) et/ou en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, en clins de bois bruts ou peints.

Les façades en colombages bois sont autorisées.

### **Toitures :**

Les toitures seront à deux pans minimum, de pente de 40° minimum. Pour les bâtiments avec combles aménagés, les toitures seront à deux pans symétriques.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

En couverture, sont seulement autorisés la tuile plate naturelle ou vieillie, l'ardoise rectangulaire posée à pureau droit, ou les matériaux similaires d'aspect et de module, ainsi que la chaume.

### **Annexes et extensions des constructions principales :**

Elles pourront être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des sites et des constructions avoisinantes.

En particulier, les dispositions relatives aux toitures (couverture et pente) ne s'appliquent pas à la présente section.

En façade, l'utilisation de matériaux contemporains pourra être admise à condition de maintenir une composition harmonieuse. Néanmoins, l'emploi de la tôle galvanisée et de matériaux de récupération ou d'aspect précaire est interdit.

Les vérandas seront composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction.

### **Clôtures :**

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique sont interdits.

En limite de voies ou emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontés ou non de grilles.
- Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,50 mètres traités en harmonie avec les façades de bâtiments.
- Les haies vives ou taillées d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, doublées ou non de grillage disposé à l'intérieur de la parcelle.

En limite avec l'espace naturel ou agricole : les clôtures seront obligatoirement constituées de haies d'essences variées, doublées ou non côté parcelle, de grillage.

Entre propriétés adjacentes, les murs et clôtures sont limités à une hauteur de 2,0 mètres.

À l'alignement comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

## **ARTICLE 1AU-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- Pour les habitations individuelles, il est exigé deux places de stationnement par logement. De plus, le portail d'accès devra être distant de la limite de la chaussée d'au moins trois mètres pour permettre le stationnement d'une voiture hors clôture.
- Pour les constructions à usage de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 200m<sup>2</sup>, il est exigé une place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente supérieure à 200m<sup>2</sup>, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE 1AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

25% de la superficie de l'unité foncière devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et en nombre équivalent. En particulier, les haies bocagères sur talus, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si nécessaire, lors de l'aménagement de la voie ou de l'accès des parcelles).

Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations appropriées à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site. Une liste des espèces conseillées est présente en annexe du présent règlement.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

La plantation de thuya est également interdite.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

## ***SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE 1AU-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles 1AU 1 à 1AU 13.

### **ARTICLE 1AU-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

## **ARTICLE 1AU-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Article non réglementé

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

## **Caractère et vocation de la zone.**

La zone 2AU est susceptible d'être urbanisée dans l'avenir afin d'accueillir principalement de l'habitat.

L'évolution de cette zone n'est pas autorisée dans le cadre du présent règlement hormis pour la réalisation d'équipements publics.

Le développement ou l'évolution de cette zone ne sera possible qu'après une modification du PLU.

## ***SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

### **ARTICLE 2AU -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

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

En secteur 2AU, sont autorisées, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation d'équipements publics d'infrastructures ou de superstructures, et qu'elles ne compromettent pas la destination future de la zone.

## ***SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE 2AU-3 - ACCES ET VOIRIE**

Article non réglementé

### **ARTICLE 2AU-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Article non réglementé

**ARTICLE 2AU-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Article non réglementé

**ARTICLE 2AU-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Article non réglementé

**ARTICLE 2AU-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Article non réglementé

**ARTICLE 2AU-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Article non réglementé

**ARTICLE 2AU-9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé

**ARTICLE 2AU-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Article non réglementé

**ARTICLE 2AU-11 - ASPECT EXTERIEUR**

Article non réglementé

**ARTICLE 2AU-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Article non réglementé

**ARTICLE 2AU-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES  
BOISES CLASSES**

Article non réglementé

***SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES  
D'OCCUPATION DU SOL***

**ARTICLE 2AU-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU  
SOL**

Article non réglementé

**ARTICLE 2AU-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET  
ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

**ARTICLE 2AU-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE  
COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Article non réglementé



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

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

## A

### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Les zones agricoles sont dites zones « A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. La transformation de bâtiments ayant une valeur patrimoniale en habitation est autorisée, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Des zones Ap où toutes les constructions sont interdites dans un but de protection des paysages ont été délimitées.

### *SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL*

#### **ARTICLE A-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui n'est pas visé à l'article A-2 est interdit.

Toutes les constructions sont strictement interdites dans les zones Ap.

Le comblement des mares et la suppression de tout obstacle naturel au ruissellement (haies, talus...) est interdit.

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

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, en dehors du secteur Ap :

**2.1** Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole.

**2.2** Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole et d'être situées à moins de 100m des installations nécessitant une surveillance.

**2.3** Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le

prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).

**2.4** L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, ferme auberge, etc).

~~**2.5** Le changement de destination vers l'habitation et l'artisanat des bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial repérés au règlement graphique, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.~~

**2.5** Le changement de destination des constructions existantes vers l'artisanat, le commerce ou le bureau à condition qu'il s'agisse d'activités annexes (ou secondaires) à l'exploitation agricole principale et :

- de ne pas compromettre l'activité agricole,
- de ne pas entraîner de besoins supplémentaires en matière de desserte, qu'il s'agisse de la voirie ou des réseaux,
- de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la santé publique,
- et d'être compatible avec l'environnement dans lequel s'inscrit le bâtiment, aussi bien du point de vue de la destination choisie que de l'insertion paysagère.

**2.6** Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

**2.7** Les constructions et installations de toute nature à condition qu'elles soient nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'infrastructures de transport ou aux réseaux divers.

**2.8** Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

**2.9** L'adaptation et la réfection des constructions existantes quelle que soit leur usage.

**2.10** La réalisation d'annexe à l'habitation (y compris les piscines) des tiers (hors exploitants agricoles) est autorisée à condition :

- De ne pas compromettre l'activité agricole,
- Que les constructions s'implantent à l'intérieur d'un périmètre de 30m de rayon mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,
- Que l'emprise au sol totale des constructions à vocation d'annexe n'excède pas 50m<sup>2</sup>. Il ne sera admis que deux annexes maximums par unité foncière durant la période d'application du PLU.
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être transformées en nouveaux logements.

**2.11** L'extension des constructions à usage d'habitation des tiers (hors exploitants agricoles) est autorisée à condition :

- De ne pas compromettre l'activité agricole,
- Qu'elle soit limitée, durant la période d'application du PLU, à 30% de l'emprise au sol de la construction principale (en une ou plusieurs fois). Pour les constructions inférieures à 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension pourra représenter jusqu'à 50% de l'emprise au sol de la construction principale.
- La surface de référence de la construction principale est celle existante à la date d'entrée en vigueur de la présente règle (Modification n°1).

**2.12** Les constructions ne sont autorisées que sous réserve de ne pas empêcher le passage des eaux pluviales (axes repérés sur le règlement graphique) et de prescriptions particulières pour éviter les inondations.

**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dans l'ensemble de la zone A, y compris dans le secteur Ap :**

**2.13** Le changement de destination vers l'habitation, le commerce, le bureau et l'artisanat des bâtiments ayant fait l'objet d'un inventaire situé en annexe 3 et d'intérêt architectural ou patrimonial repérés au règlement graphique, sous réserve :

- de ne pas nuire à compromettre l'activité agricole,
- de ne pas entraîner de besoins supplémentaires en matière de desserte, qu'il s'agisse de la voirie ou des réseaux,
- de ne pas générer de risques ou de nuisances (sonores, olfactives...) pour le voisinage,
- de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la santé publique,
- de ne pas porter atteinte au paysage
- et d'être compatible avec l'environnement dans lequel s'inscrit le bâtiment, aussi bien du point de vue de la destination choisie que de l'insertion paysagère.

Dans le couloir de présomption de nuisance sonore, repéré en pièce n°1.2 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE A-3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

## **ARTICLE A-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **4.2 Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées**

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit assurer une gestion de ses eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle ou de son unité foncière, conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.3 Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## **ARTICLE A-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Il n'est pas fixé de règle spécifique.

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

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 10 m comptés à partir dudit alignement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à l'extension limitée de constructions existantes, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance de l'ensemble par rapport à la voie,
- aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques.

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

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.

Ce dernier devra alors respecter les normes fixées ci-dessous :

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à 4m.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures,
- à l'extension, la surélévation des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

## **ARTICLE A-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être d'au minimum 4 mètres.

La disposition précédente ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines,
- dans le cas d'extension des constructions dès lors qu'elle n'aggravera pas l'écart par rapport à la règle,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation.

## **ARTICLE A-9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé

## **ARTICLE A-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à un rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles avec un maximum de 7m.

Pour les autres constructions, uniquement à usage agricole, la hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 12 mètres.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée et ne dépasseront pas 3 mètres de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit (ou à l'acrotère)

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- les extensions, hors surélévation, peuvent avoir une hauteur inférieure ou égale au faitage (ou à l'acrotère) à celle de la construction principale de laquelle elle dépende.

## **ARTICLE A-11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1 - Dispositions applicables à l'ensemble des constructions :**

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleurs des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Les bâtiments remarquables doivent être préservés, notamment ceux repérés comme pouvant changer de destination en application de l'article L123-3-1 (Nouv. Art. L151-11 2°) du code de l'urbanisme. En cas de vétusté, leur restauration ou rénovation est autorisée, ~~et~~ sous réserve que cela ne nuise pas à l'activité agricole. **Sauf justifications techniques, elle devra valoriser et conserver les matériaux et techniques de construction traditionnels présents. Dans la mesure du possible, se réalisera en employant des matériaux et techniques identiques** devront être utilisés lors de la rénovation. **Toutefois, une intervention contemporaine ponctuelle pourra être autorisée si elle permet une mise en valeur du bâtiment et des éléments traditionnels présents.** Les murs de clôtures ne pourront être modifiés que pour la création d'accès. Les bâtiments concernés sont repérés sur le règlement graphique. Aucune démolition ne sera admise.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture. La modénature des constructions, notamment, doit être préservée : les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de brique ou de pierre doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

Les lucarnes existantes ne peuvent pas être supprimées.

### **11.2 - Dispositions applicables à l'ensemble des constructions hors constructions à vocation agricoles :**

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleurs des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Afin que les constructions s'insèrent mieux dans le paysage urbain et naturel, l'utilisation du blanc et du blanc cassé sur les parois extérieures est prohibée, sauf ponctuellement (ouvertures, volets, ...).

Sauf contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositions différentes de celles édictées ci-après peuvent être autorisées

pour les constructions utilisant des matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, accueillant des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

### **Façades :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Un traitement des façades est obligatoire.

Les façades seront réalisées en briques d'aspect traditionnel (c'est à dire identiques aux briques locales - sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, rose clair, les briques peintes ...) et/ou en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, en clins de bois bruts ou peints.

Les façades en colombages bois sont autorisées.

### **Toitures :**

Les toitures seront à deux pans minimum, de pente de 40° minimum. Pour les bâtiments avec combles aménagés, les toitures seront à deux pans symétriques.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

En couverture, sont seulement autorisés la tuile plate naturelle ou vieillie, l'ardoise rectangulaire posée à pureau droit, ou les matériaux similaires d'aspect et de module, ainsi que la chaume.

### **Annexes et extensions des constructions principales :**

Elles pourront être traitées différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des sites et des constructions avoisinantes.

En particulier, les dispositions relatives aux toitures (couverture et pente) ne s'appliquent pas à la présente section.

En façade, l'utilisation de matériaux contemporains pourra être admise à condition de maintenir une composition harmonieuse. Néanmoins, l'emploi de la tôle galvanisée et de matériaux de récupération ou d'aspect précaire est interdit.

Les extensions de constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture des constructions existantes, notamment leurs proportions devront être préservées.

Les vérandas seront composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction.

### **Clôtures :**

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique sont interdits.

En limite de voies ou emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontés ou non de grilles.
- les haies vives ou taillées d'une hauteur maximale de 1.50 mètres, doublées ou non de grillage disposé à l'intérieur de la parcelle.

Entre propriétés adjacentes, les murs et clôtures sont limités à une hauteur de 2,50 mètres.

À l'alignement comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

## **ARTICLE A-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour les constructions neuves, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Éléments remarquables du paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 (Nouv. Art. L151-19 et L151-23) du Code de l'Urbanisme**

Les haies et alignement d'arbres recensées sur le règlement graphique devront être maintenues et l'état. Seuls pourront être autorisés des ouvertures limitées aux parcelles ne disposant pas d'accès sur une voie publique.

Les vergers devront être conservés tels quels.

### **13.2 Espaces libres et plantations**

De façon générale les autres plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères sur talus, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si nécessaire, lors de l'aménagement de la voie ou de l'accès des parcelles.

Afin d'insérer au mieux les bâtiments de grandes dimensions des exploitations agricoles dans le paysage, une haie bocagère d'essences variées, agrémentée d'arbres de haut jet doit être plantée autour de l'exploitation.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations appropriées à leur usage. Ils doivent participer à la qualité et à l'embellissement du site. Une liste des espèces conseillées est présente en annexe du présent règlement.

La plantation de thuya est également interdite.

Les boisements linéaires ou plantations isolées repérés au plan de zonage devront être conservés.

### ***SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE A-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles A1 à A13.

#### **ARTICLE A-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

#### **ARTICLE A-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Article non réglementé



**TITRE V**  
**DISPOSITIONS**  
**APPLICABLES**  
**AUX ZONES**  
**NATURELLES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## Caractère et vocation de la zone

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels boisés ou non, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison de la qualité de ces sites.

Elle englobe les différents espaces verts et boisés présents sur le territoire communal ainsi que certains hameaux d'habitat individuel et constructions éparses.

Des constructions peuvent être autorisées dans ces secteurs N<sub>h</sub> de taille et de capacité d'accueil limitées, et sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux existants.

Les secteurs boisés sont englobés dans des zones N<sub>f</sub>.

## ***SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

### **ARTICLE N-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Tout ce qui n'est pas visé à l'article N-2 est interdit.

Le comblement des mares et la suppression de tout obstacle naturel au ruissellement (haies, talus...) est interdit.

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

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

**2.1** Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux équipements collectifs d'infrastructures.

**2.2** L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

**2.3** Le changement de destination vers l'habitation, le commerce, le bureau ou l'artisanat des bâtiments ~~d'intérêt architectural ou patrimonial~~ ayant fait l'objet d'un inventaire situé en annexe 3 et repérés au règlement graphique :

- de ne pas entraîner de besoins supplémentaires en matière de desserte, qu'il s'agisse de la voirie ou des réseaux,
- de ne pas générer de risques ou de nuisances (sonores, olfactives...) pour le voisinage,
- de ne pas porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la santé publique,
- de ne pas porter atteinte au paysage

- et d'être compatible avec l'environnement dans lequel s'inscrit le bâtiment, aussi bien du point de vue de la destination choisie que de l'insertion paysagère.

**2.4** Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

**2.5** En secteur Nh, les constructions nouvelles à usage d'habitation ainsi que leurs annexes, sous réserve des dessertes par les réseaux d'eau et d'électricité en capacité suffisante.

**2.6** Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.

**2.7** La réalisation d'annexe à l'habitation (y compris les piscines) est autorisée à condition :

- De ne pas compromettre la qualité paysagère du site,
- Que les constructions s'implantent à l'intérieur d'un périmètre de 30m de rayon mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.
- Que l'emprise au sol totale des constructions à vocation d'annexe n'excède pas 50m<sup>2</sup>. Il ne sera admis que deux annexes maximums par unité foncière durant la période d'application du PLU.
- Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront pas être transformées en nouveaux logements.

**2.8** L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée à condition :

- De ne pas compromettre la qualité paysagère du site,
- Qu'elle soit limitée, durant la période d'application du PLU, à 30% de l'emprise au sol de la construction principale (en une ou plusieurs fois). Pour les constructions inférieures à 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol, l'extension pourra représenter jusqu'à 50% de l'emprise au sol de la construction principale.
- La surface de référence de la construction principale est celle existante à la date d'entrée en vigueur de la présente règle (Modification n°1).

**2.9** Les constructions ne sont autorisées que sous réserve de ne pas empêcher le passage des eaux pluviales (axes repérés sur le règlement graphique) et de prescriptions particulières pour éviter les inondations.

## ***SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL***

### **ARTICLE N-3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article L.682 du Code Civil.

Les accès et voies de circulation, privées ou publiques à créer, ouvertes à la circulation automobile, devront présenter une largeur de chaussée minimum de 5 m. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile, collecte des ordures ménagères, et de ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Une autorisation peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Toute chaussée nouvelle doit dans son emprise et le traitement de ses abords préserver les sites naturels et limiter son impact visuel.

### **ARTICLE N-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisant pour assurer une défense totale contre l'incendie.

#### **4.2 Assainissement**

##### **4.2.1 Eaux usées**

Toutes les eaux usées devront être irrigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation

sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé ou renforcé. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

Toute construction ou installation doit assurer une gestion de ses eaux pluviales à l'échelle de sa parcelle ou de son unité foncière, conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.3 Desserte électrique et gaz, desserte en télécommunications**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

## **ARTICLE N-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pas de prescription particulière.

## **ARTICLE N-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 5 m comptés à partir dudit alignement.

La disposition précédente ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à l'extension ou à la surélévation des constructions existantes à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.

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

Les constructions seront implantées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou en retrait.

Ce dernier devra alors respecter les normes fixées ci-dessous :

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m.

En cas de création de baies, à l'exception des baies translucides et non ouvrantes, le retrait doit systématiquement être respecté.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- à l'extension, la surélévation des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

## **ARTICLE N-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être d'au minimum 4 mètres.

La disposition précédente ne s'applique pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,
- aux piscines,
- dans le cas d'extension de construction, dès lors qu'elle n'aggraver pas l'écart par rapport à la règle.
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation.

## **ARTICLE N-9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions dans la zone Nh est fixée à 15%.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

## **ARTICLE N-10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à un rez-de-chaussée, un étage et un niveau de combles.

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres.

Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation seront exclusivement construits en rez-de-chaussée et ne dépasseront pas 3 mètres de hauteur mesurée du terrain naturel à l'égout du toit (ou à l'acrotère).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures,

- les extensions, hors surélévation, peuvent avoir une hauteur inférieure ou égale au faitage (ou à l'acrotère) à celle de la construction principale de laquelle elle dépende.

## **ARTICLE N-11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales :**

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture. La modénature des constructions, notamment, doit être préservée : les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de brique ou de pierre doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

Les bâtiments remarquables doivent être préservés, notamment ceux repérés comme pouvant changer de destination en application de l'article L123-3-1 (Nouv. Art. L151-11 2°) du code de l'urbanisme. En cas de vétusté, leur restauration ou rénovation est autorisée, sous réserve que cela ne nuise pas à l'environnement naturel. Sauf justifications techniques, elle devra valoriser et conserver les matériaux et techniques de construction traditionnels présents. Dans la mesure du possible, des matériaux et techniques identiques devront être utilisés lors de la rénovation. Toutefois, une intervention contemporaine ponctuelle pourra être autorisée si elle permet une mise en valeur du bâtiment et des éléments traditionnels présents. Les murs de clôtures ne pourront être modifiés que pour la création d'accès. Les bâtiments concernés sont repérés sur le règlement graphique. Aucune démolition ne sera admise.

Les lucarnes existantes ne peuvent pas être supprimées.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un hameau présentent des caractéristiques architecturales particulières (type ou couleurs des matériaux, taille des percements, forme ou couleur de toiture, type de lucarnes, type de clôtures...), celles-ci peuvent être imposées à toute nouvelle construction pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

Afin que les constructions s'insèrent mieux dans le paysage urbain et naturel, l'utilisation du blanc et du blanc cassé sur les parois extérieures est prohibée, sauf ponctuellement (ouvertures, volets, ...).

Sauf contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositions différentes de celles édictées ci-après peuvent être autorisées pour les constructions utilisant des matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, accueillant des dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants.

### **Façades :**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Un traitement des façades est obligatoire.

Les façades seront réalisées en briques d'aspect traditionnel (c'est à dire identiques aux briques locales - sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, rose clair, les briques peintes ...) et/ou en enduits au mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable, en clins de bois bruts ou peints

Les façades en colombages bois sont autorisées.

#### **Toitures :**

Les toitures seront à deux pans minimum, de pente de 40° minimum. Pour les bâtiments avec combles aménagés, les toitures seront à deux pans symétriques.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

En couverture, sont seulement autorisés la tuile plate naturelle ou vieillie, l'ardoise rectangulaire posée à pureau droit, ou les matériaux similaires d'aspect et de module, ainsi que la chaume.

#### **Annexes et extensions des constructions principales :**

Elles pourront être traitées différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des sites et des constructions avoisinantes.

En particulier, les dispositions relatives aux toitures (couverture et pente) ne s'appliquent pas à la présente section.

En façade, l'utilisation de matériaux contemporains pourra être admise à condition de maintenir une composition harmonieuse. Néanmoins, l'emploi de la tôle galvanisée et de matériaux de récupération ou d'aspect précaire est interdit.

Les extensions de constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture des constructions existantes, notamment leurs proportions devront être préservées.

Les vérandas seront composées harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie, avec la construction.

#### **Clôtures :**

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de canisses, brandes, panneaux de bois, tôle ondulée, rouleau de plastique sont interdits.

En limite de voies ou emprises publiques, les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmontés ou non de grilles.

- Les haies vives ou taillées d'une hauteur maximale de 1.50 mètres, doublées ou non de grillage disposé à l'intérieur de la parcelle.

Entre propriétés adjacentes, les murs et clôtures sont limités à une hauteur de 2,50 mètres.

À l'alignement comme en limites séparatives, les clôtures pleines (murs, murs-bahut...) et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

## **ARTICLE N-12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Pour les constructions neuves, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 (Nouv. Art. L113-1) du Code de l'Urbanisme. Aucun travaux ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

### **13.2 Éléments remarquables du paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5 alinéa 7 (Nouv. Art. L151-19 et L151-23) du Code de l'Urbanisme**

Les haies et alignement d'arbres recensées sur le règlement graphique devront être maintenues et l'état. Seuls pourront être autorisés des ouvertures limitées aux parcelles ne disposant pas d'accès sur une voie publique.

### **13.3 Espaces libres et plantations**

En zone Nh, 30% de la superficie de l'unité foncière devra être traité en espaces verts plantés en pleine terre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En particulier, les haies bocagères sur talus, existantes en bordure de voie, seront conservées lors de la construction d'une parcelle, ou reconstituées en recul si nécessaire, lors de l'aménagement de la voie ou de l'accès des parcelles.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations appropriées à leur usage. Ils doivent participer à la qualité

et à l'embellissement du site. Une liste des espèces conseillées est présente en annexe du présent règlement.

Pour la plantation de haies, le choix des espèces devra se faire dans la liste située en annexe du présent règlement. Dans tous les cas (haies ou plantations ponctuelles), l'utilisation d'espèces invasives (liste en annexe) est interdite.

La plantation de thuya est également interdite.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées, cernées d'écrans boisés ou de haies vives d'essences locales.

### ***SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

#### **ARTICLE N-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles N 1 à N 13.

#### **ARTICLE N-15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé

#### **ARTICLE N-16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Article non réglementé



# ANNEXES

# **Annexe 1 : Liste des essences végétales préconisées (en particulier pour la plantation de haie champêtre)**

Source : DDTM de l'Eure – Novembre 2013

Nom vernaculaire	Nom latin	Situation	Humidité du sol	Luminosité	Substrat	Croissance	Toxicité	Feuillage	Remarque
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>	plateau / coteau	sol sec à frais	demi-ombre à plein soleil	sol acide à très calcaire	lente	fruit comestible	caduc	
Aulne glutineux* (attention <i>Phytophthora</i> )	<i>Alnus glutinosa</i>	fond de vallée	sol humide voire inondé	plein soleil	sol acide à neutre	rapide	/	caduc	
Bouleau pubescent	<i>Betula pubescens</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol humide voire inondé	plein soleil	sol acide à neutre	rapide	/	caduc	
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol très sec à humide	plein soleil	sol très acide à calcaire	rapide	/	caduc	isolé ou en brise-vent
Châtaignier* (attention <i>Cynips</i> )	<i>Castanea sativa</i>	plateau	sol sec à bien drainé	demi-ombre à plein soleil	sol très acide à neutre	moyenne	fruit comestible	caduc	à déclarer sous 8 j. à la DRAAF
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol bien drainé à très humide	plein soleil	sol acide à neutre	lente	/	caduc	
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol sec à humide	demi-ombre à plein soleil	sol calcaire	lente	/	caduc ou marcescent	
Chêne rouge d'Amérique	<i>Quercus rubra</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol bien drainé	demi-ombre	sol acide à neutre	rapide	/	caduc	
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol sec à humide	demi-ombre à plein soleil	sol très acide à très calcaire	lente	/	caduc	
Érable plane	<i>Acer platanoides</i>	plateau / fond de vallée	sol frais et bien aéré	demi-ombre	sol acide à calcaire	rapide	/	caduc	
Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol bien drainé à humide	demi-ombre à plein soleil	sol acide à neutre	moyenne	/	caduc	brise-vent
Frêne commun* (attention <i>Chalarose</i> )	<i>Fraxinus excelsior</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol bien drainé à humide	demi-ombre à plein soleil	sol neutre à très calcaire	rapide	/	caduc	
Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol bien drainé à légèrement frais	ombre à plein soleil	indifférent	lente	fruit comestible	marcescent	supporte bien la taille
If	<i>Taxus baccata</i>	plateau	indifférent	ombre à plein soleil	sol neutre	lente	plante toxique à proscrire en bordure d'herbages	persistant	supporte bien la taille
Merisier	<i>Prunus avium</i>	plateau / coteau	sol bien drainé à frais	demi-ombre à plein soleil	sol acide à calcaire	moyenne	fruit comestible	caduc	
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol bien drainé à légèrement frais	demi-ombre à plein soleil	sol neutre à légèrement acide	lente	fruit comestible	caduc	
Orme champêtre sélectionné (issu de bouturage)	<i>Ulmus minor</i>	plateau / fond de vallée	sol sec à humide	plein soleil	sol neutre à calcaire	moyenne	/	caduc	
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol bien drainé à humide	demi-ombre à plein soleil	sol très acide à neutre	moyenne	/	caduc	supporte bien la taille
Tremble	<i>Populus tremula</i>	plateau / fond de vallée	sol humide voire inondé	plein soleil	sol acide à neutre	rapide	/	caduc	

Arbres de haut-jet (> 15 mètres)

Nom vernaculaire	Nom latin	Situation	Humidité du sol	Luminosité	Substrat	Croissance	Toxicité	Feuillage	Remarque
<b>Arbres (7 à 15 mètres)</b>									
Aubépine greffée	<i>Crataegus sp.</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol assez sec à frais	demi-ombre à plein soleil	sol neutre à acide	moyenne	/	caduc	
Aulne à feuille en cœur * (attention <i>Phytolphtora</i> )	<i>Alnus cordata</i>	plateau / coteau	sol sec à frais	demi-ombre à plein soleil	sol acide à calcaire	rapide	/	caduc	brise-vent
Cerisier à grappes	<i>Prunus padus</i>	plateau / fond de vallée	sol bien drainé à très humide	demi-ombre à plein soleil	sol acide à neutre	moyenne	/	caduc	
Cenisier de Sainte-Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>	coteau	sol très sec à sec	plein soleil	sol neutre à très calcaire	moyenne	graine toxique	caduc	
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol sec à frais	ombre à plein soleil	sol acide à calcaire	lente	/	marcescent	supporte bien la taille
Cornier	<i>Sorbus domestica</i>	plateau	sol sec à moyen	demi-ombre à plein soleil	sol acide à neutre	moyenne	fruit comestible	caduc	
Érable champêtre	<i>Acer campestre</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol assez sec à sec	demi-ombre à plein soleil	sol calcaire	lente	/	caduc	supporte bien la taille
Poirier commun	<i>Pyrus pyraeaster</i>	coteau	sol humide voire inondé	demi-ombre à plein soleil	indifférent	lente	fruit comestible	caduc	
Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>	coteau	sol sec à frais	demi-ombre à plein soleil	sol acide à neutre	moyenne	fruit comestible	caduc	
Prunier myrobolan	<i>Prunus ceracifera</i>	fond de vallée	sol bien drainé à frais	demi-ombre à plein soleil	sol neutre à calcaire	moyenne	fruit comestible	caduc	
Saule blanc	<i>Salix alba</i>	fond de vallée	sol bien drainé à très humide	plein soleil	sol acide à neutre	rapide	/	caduc	
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	fond de vallée	sol bien drainé à légèrement frais	demi-ombre à plein soleil	plutôt acide à acide	moyenne	fruit rouge apprécié des oiseaux	caduc	
<b>Arbustes (&lt; 7 mètres)</b>									
Amélanchier vulgaire	<i>Amelanchier ovalis</i>	coteau	sol sec à bien drainé	plein soleil	sol acide à calcaire	lente	fruit comestible	caduc	
Bourdaine	<i>Rhamnus frangula</i>	plateau	sol bien drainé à très humide	demi-ombre à plein soleil	sol très acide à neutre	lente	/	caduc	
Buis commun	<i>Buxus sempervirens</i>	coteau	sol sec	demi-ombre à plein soleil	sol neutre à calcaire	lente	/	persistant	
Comouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	Fond de vallée / coteau	sol assez sec à sec	demi-ombre à plein soleil	sol calcaire	lente	fruit rouge comestible	caduc	
Comouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol sec à humide	demi-ombre à plein soleil	sol acide à neutre	moyenne	légèrement toxique	caduc	

Nom vernaculaire	Nom latin	Situation	Humidité du sol	Luminosité	Substrat	Croissance	Toxicité	Feuillage	Remarque
Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	Fond de vallée / coteau	sol bien drainé à frais	demi-ombre à plein soleil	sol acide à neutre	lente	toxique	caduc	
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	plateau / fond de vallée	sol bien drainé à humide	demi-ombre à plein soleil	sol très acide à neutre	lente	légèrement toxique	persistant	
Néflier commun	<i>Mespilis germanica</i>	Plateau / Coteau	sol sec à humide	demi-ombre à plein soleil	sol très acide à neutre	lente	fruit comestible	caduc	
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus catharticus</i>	Fond de vallée / coteau	sol assez sec à sec	plein soleil	sol calcaire	lente	légèrement toxique	caduc	
Noisetier (Coudrier)	<i>Corylus avellana</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol bien drainé à légèrement frais	demi-ombre à plein soleil	sol neutre	moyenne	fruit comestible	caduc	
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>	coteau	sol sec à très humide	demi-ombre à plein soleil	sol acide à neutre	rapide	fruit comestible	caduc	
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>	fond de vallée	sol bien drainé à très humide	demi-ombre à plein soleil	sol acide à très calcaire	rapide	/	caduc	
Saule des vaniers	<i>Salix viminalis</i>	fond de vallée	sol frais à très humide	plein soleil	sol neutre à calcaire	rapide	/	caduc	
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>	fond de vallée	sol bien drainé à très humide	demi-ombre à plein soleil	sol très acide à calcaire	rapide	/	caduc	
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol bien drainé à très humide	demi-ombre à plein soleil	sol acide à neutre	rapide	fruit comestible apprécié des oiseaux	caduc	
Troène d'Europe	<i>Ligustrum vulgare</i>	coteau	sol sec à humide	demi-ombre à plein soleil	sol neutre à très calcaire	rapide	légèrement toxique	semi-persistant	supporte bien la taille
Viome lantane	<i>Viburnum lantana</i>	coteau	sol très sec à bien drainé	demi-ombre à plein soleil	sol neutre à très calcaire	rapide	légèrement toxique	caduc	
Viome obier	<i>Viburnum opulus</i>	Fond de vallée / coteau	sol bien drainé à très humide	Ombre à plein soleil	sol acide à très calcaire	lente	légèrement toxique	caduc	
Lierre	<i>Hedera helix</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol bien drainé à légèrement frais	Ombre à mi-ombre	sol neutre	lente	/	persistant	
Chèvrefeuille des haies	<i>Lonicera periclymenum</i>	plateau / fond de vallée / coteau	sol bien drainé	demi-ombre à plein soleil	sol neutre	rapide	toxique	semi-persistant à persistant	

Arbustes (< 7 mètres)

Lianas

\* Déconseillé en l'état des connaissances actuelles en raison de leur sensibilité aux maladies et ravageurs.

### Quelques informations complémentaires

#### Intérêts d'une haie champêtre

Effet brise vent – brise-vue - protection des sols – infiltration des eaux de ruissellement – dégradation des polluants – intérêt floristique – habitat et corridor pour la faune – gîte et couvert pour le gibier – qualités paysagères – économie locale : production de bois, de combustible renouvelable, de fruits, de fleurs, source d'emploi pour la plantation, l'entretien, la récolte.

#### Période de plantation

Fin novembre à fin mars pendant la période de repos végétatif, éviter les périodes de gel.

#### Choix des plants

Choisir au minimum 3 essences différentes et au maximum 8 à 10, à racines nues ou en motte. Il est conseillé de choisir des plants de 1 à 3 ans et de 0,3 à 1,2 m car leur plantation est plus facile et la reprise est meilleure. Lors de l'achat, vérifier que le système racinaire est bien développé et ramifié, le bourgeon terminal ne doit pas être abîmé. Privilégier les origines du grand quart Nord-Ouest.

#### Législation

À défaut de règlement ou d'usages locaux, l'article 671 du code civil s'applique, il prévoit que les arbres dont la hauteur est/ ou sera supérieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimum de 2 mètres de la propriété voisine et que les arbres dont la hauteur est/ ou sera inférieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimale de 0,5 mètre de la propriété voisine (une distance d'1 mètre facilite l'entretien futur de la haie). Le défaut d'entretien, de taille ou d'élagage d'une haie est de nature à engager la responsabilité civile du propriétaire négligeant. Le code de la voirie routière interdit toute plantation à moins de 2 mètres de la limite du domaine public.

#### Espèces déconseillées pour la constitution d'une haie (données du conservatoire botanique national de Baillieux)

Plantes considérées comme envahissantes dans le Nord-Ouest de la France

Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima* (Mill.) Swingle)  
 Buddléia de David (*Buddleja davidii*) = arbre à papillons  
 Cerisier tardif (*Prunus serotina* Ehrh)  
 Cornouiller soyeux (*Cornus sericea* L.)  
 Cytise faux-ébénier (*Laburnum anagyroides* Med.)  
 Érable négondo (*Acer negundo* L.)  
 Renouée du Japon (*Fallopia japonica*)  
 Rosier rugueux (*Rosa rugosa* Thumb.)

Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*) au sein ou à proximité des milieux ouverts

Espèces inadaptées au paysage régional

Cyprés (*Cupressus* sp.)  
 Thuyas (*Thuja* sp.)  
 Lauriers (*Laurus* sp.)  
 Photinia « red robin » (*Photinia x fraseri* red robin)  
 Sumac de Virginie (*Rhus typhina* L.)

#### Liens internet

DRAAF de Haute-Normandie : <http://draaf.haute-normandie-agriculture.gouv.fr/>  
 Conservatoire botanique national de Baillieux : <http://www.cbmbi.org/>  
 Brochures sur les haies du parc naturel régional des boudes de la Seine normande : <http://www.pnr-seine-normande.com/brochures.html>  
 Fiches albums sur les haies du CAUE 76 : <http://www.caue76.org/ispip.php?article55>  
 Brochure « Planter des haies champêtres » de l'AREHN : <http://www.arenh.asso.fr/publications/cpa/cpa11.pdf>

## **Annexe 2 : Liste des espèces exotiques invasives interdites**

PLANTES AQUATIQUES	La Crassule de Helms	<i>Crassula helmsii</i> (T. Kirk) Cock.
	L'Elodée de Nuttal	<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) St John
	L'Hydrocotyle fausse-renoncule	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f.
	Le Lagarosiphon élevé	<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss
	Les jussies	<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet <i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven  <i>L'arrêté du 02/05/2007 interdit le colportage, la mise en vente, l'achat, l'utilisation ainsi que l'introduction dans le milieu naturel, volontaire, par négligence ou par imprudence de la Jussie à grandes fleurs et de la Jussie fausse- péplide.</i>
	Le Myriophylle du Brésil	<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdc.
Le Myriophylle hétérophylle	<i>Myriophyllum heterophyllum</i> Michaux	
PLANTES HERBACEES	L'Ambroisie annuelle	<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.
	Les asters américains	<i>Aster lanceolatus</i> Willd. <i>Aster novi-belgii</i> L. <i>Aster salignus</i> Willd.
	L'Herbe de la pampa	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. et Schult. f.) Aschers. et Graebn.
	L'Euphorbe fausse-baguettes	<i>Euphorbia x pseudovirgata</i> (Schur) Soó
	La Glycérie striée	<i>Glyceria striata</i> (Lam.) A.S. Hitchc.
	La Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzianum</i> Somm. et Lev.
	La Balsamine du Cap	<i>Impatiens capensis</i> Meerb.
	La Balsamine géante	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle
	Le Phytolaque d'Amérique	<i>Phytolacca americana</i> L.
	Les renouées asiatiques (Rénouée du Japon, de Sakhaline et de Bohème)	<i>Fallopia japonica</i> (Houtt.) Ronse Decraene <i>Fallopia sachalinensis</i> (F. Schmidt Petrop.) Ronse Decraene <i>Fallopia x bohemica</i> (Chrtek et Chrtková) J.P. Bailey
	Les solidages américains	<i>Solidago gigantea</i> Ait. <i>Solidago canadensis</i> L.
La Spartine anglaise	<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	
PLANTES LIGNEUSES	L'Erable négondo	<i>Acer negundo</i> L.
	L'Ailante glanduleux	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle
	Le Sénéçon en arbre	<i>Baccharis halimifolia</i> L.
	L'Arbre aux papillons	<i>Buddleja davidii</i> Franch.
	Le Cornouiller soyeux	<i>Cornus sericea</i> L.
	Le Lyciet commun	<i>Lycium barbarum</i> L.
	Le Cerisier tardif	<i>Prunus serotina</i> Ehrh.
	Le Noyer du Caucase	<i>Pterocarya fraxinifolia</i> (Lam.) Spach
	Le Sumac de Virginie	<i>Rhus typhina</i> L.
	Le Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L.
	Le Rosier rugueux	<i>Rosa rugosa</i> Thunb.

Source : [Plantes exotiques envahissantes du Nord-Ouest de la France - 30 fiches de reconnaissance et d'aide à la gestion](#) - Conservatoire botanique national de Bailleul

# **Annexe 3 : Inventaire des bâtiments situés en zone A & N pouvant changer de destination**

# Inventaire des bâtiments situés en zone A ou N et pouvant changer de destination

L'article L151-11 du Code de l'urbanisme stipule que :

*« I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :*

*[...]*

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

*[...]*»

La commune a choisi d'effectuer un inventaire des bâtiments pouvant entrer dans ces dispositions. Cet inventaire a été réalisé en prenant en compte 4 critères :

- ▶ 1 | La valeur et/ou la qualité architecturale, culturelle ou patrimoniale en excluant les ruines et bâtiments ne présentant pas une surface suffisante (au moins 20m<sup>2</sup> au sol) et en portant une attention particulière à la présence de matériaux traditionnels.
- ▶ 2 | La présence des réseaux : eau potable, voirie/accès, défense incendie, réseau électrique, réseau de télécommunication. Pour rappel, la totalité du territoire communal est en assainissement individuel.
- ▶ 3 | La situation vis à vis de l'activité agricole. Ont été exclues les demandes au sein d'une exploitation encore en place ou à moins de 100m d'une activité agricole en exploitation.
- ▶ 4 | L'environnement global dans lequel s'intègre le bâtiment a également été étudié afin d'assurer que le changement de destination ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site.

Chaque bâtiment retenu a fait l'objet d'une fiche présente dans les pages suivantes.

Le code couleur indique que :

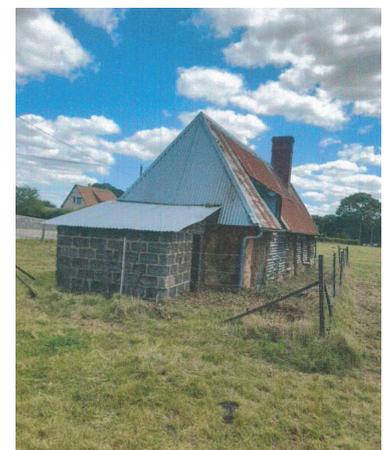
- ┆ Vert = le bâtiment répond complètement au critère,
- ┆ Orange = le bâtiment répond partiellement au critère. Une attention particulière doit donc être portée sur les points soulevés afin qu'il(s) soi(en)t traité(s) lors de la demande de changement de destination et les travaux de réhabilitation.

## FICHE D'IDENTITÉ DU BÂTIMENT

1

Rue des carrières	YD 0064	16x3 (48m <sup>2</sup> au sol) R+c
-------------------	---------	---------------------------------------

<b>CRITERE 1</b> Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle	+	Présence de colombages et de murs en bauge (qualité variable), appentis en pierre, silhouette traditionnelle
<b>CRITERE 2</b> Réseaux		Desserte par l'ensemble des réseaux
<b>CRITERE 3</b> Situation avec l'activité agricole		Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole
<b>CRITERE 4</b> Insertion paysagère	-	La réhabilitation de ce bâtiment ne pourra qu'améliorer la qualité paysagère du lieu



## FICHE D'IDENTITÉ DU BÂTIMENT

2

6 allée des tilleuls

C 0039

6,5x12 (78m<sup>2</sup> au sol)

R+c

### CRITERE 1

Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle

+ : Colombages. Toiture en tuile ancienne en bon état, escalier en bois. Dépendance historique du château.  
- : Pas de dalle, RDC non clos

### CRITERE 2

Réseaux

Le bâtiment en lui-même n'est pas desservi mais l'ensemble des réseaux sont disponibles dans la propriété. Desserte incendie assurée par une mare à proximité.

### CRITERE 3

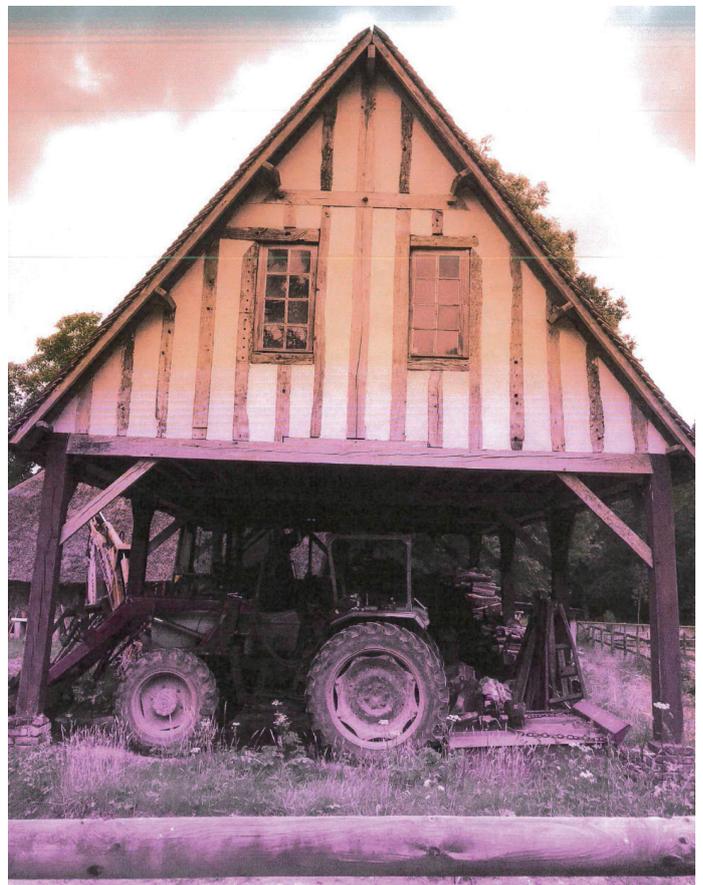
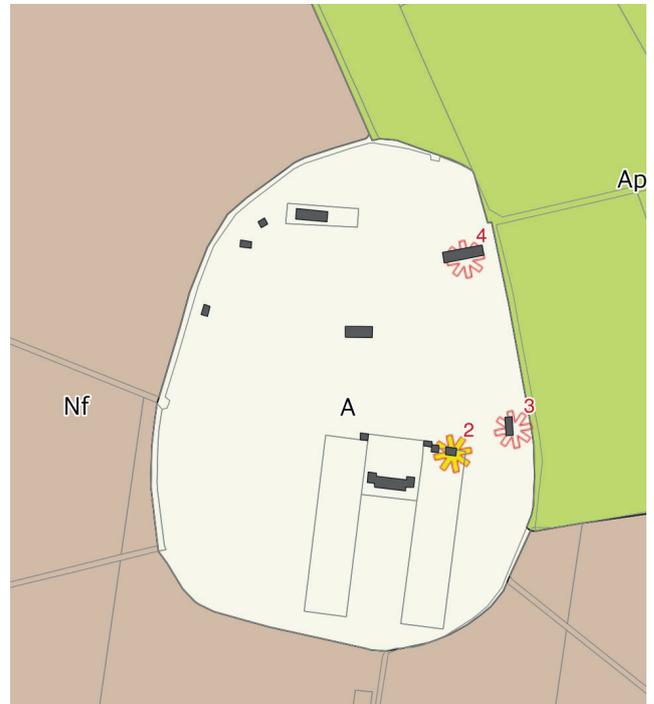
Situation avec l'activité agricole

Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole

### CRITERE 4

Insertion paysagère

Bâtiment au sein d'une propriété formant un ensemble architectural et historique (château de Plasnes)



## FICHE D'IDENTITÉ DU BÂTIMENT

3

6 allée des tilleuls

C 0039

4x11 (44m<sup>2</sup> au sol)

Rez-de-chaussée

### CRITERE 1

Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle

+ : Dépendance historique du château. Façades avec restes de murs en terre. Toit ardoise en bon état. Silhouette traditionnelle.

- : Beaucoup de murs remplacés par des parpaings

### CRITERE 2

Réseaux

Le bâtiment en lui-même n'est pas desservi mais l'ensemble des réseaux sont disponibles dans la propriété. Desserte incendie assurée par une mare à proximité.

### CRITERE 3

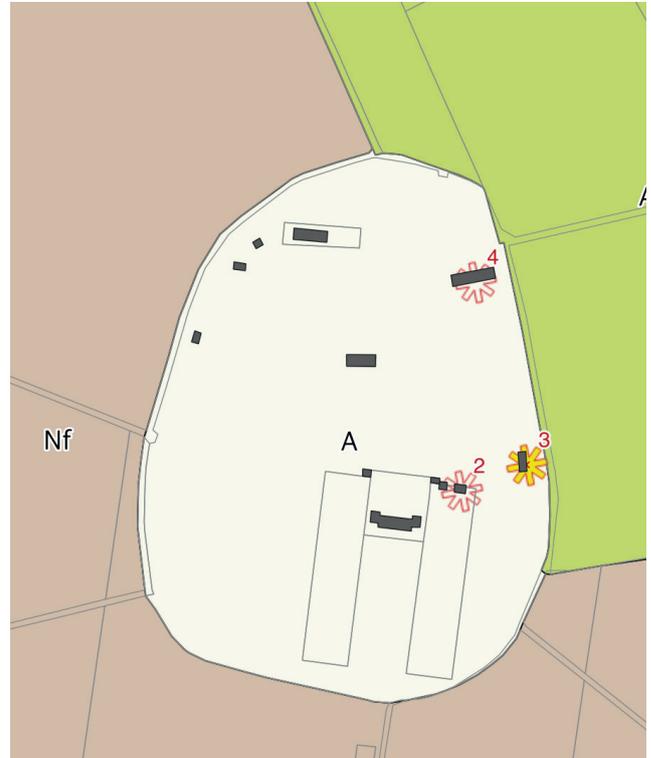
Situation avec l'activité agricole

Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole

### CRITERE 4

Insertion paysagère

Bâtiment au sein d'une propriété formant un ensemble architectural et historique (château de Plasnes)



## FICHE D'IDENTITÉ DU BÂTIMENT

4

6 allée des tilleuls

C 0039

25,5x6 (153m<sup>2</sup> au sol)

R+c

### CRITERE 1

Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle

+ : Dépendance historique du château. Soubassement en pierres + colombages, le tout en bon état général  
- : Toit en tôles

### CRITERE 2

Réseaux

Le bâtiment en lui-même n'est pas desservi mais l'ensemble des réseaux sont disponibles dans la propriété. Desserte incendie assurée par une mare à proximité.

### CRITERE 3

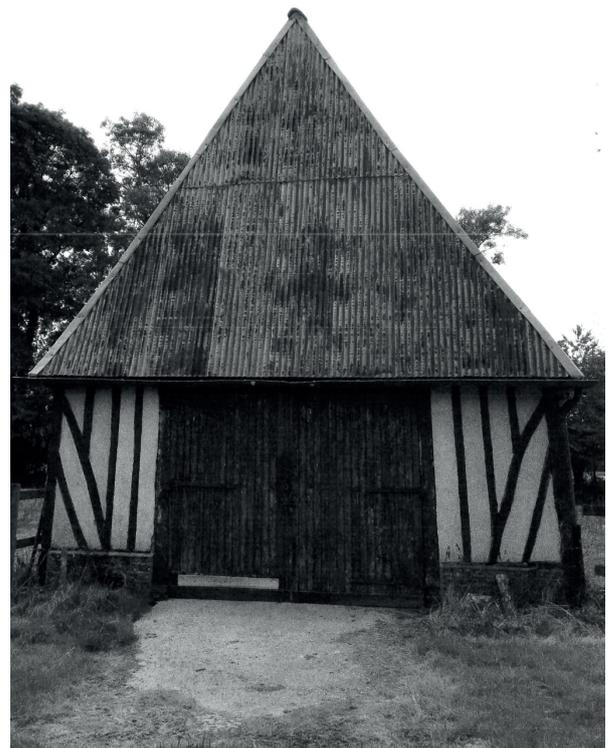
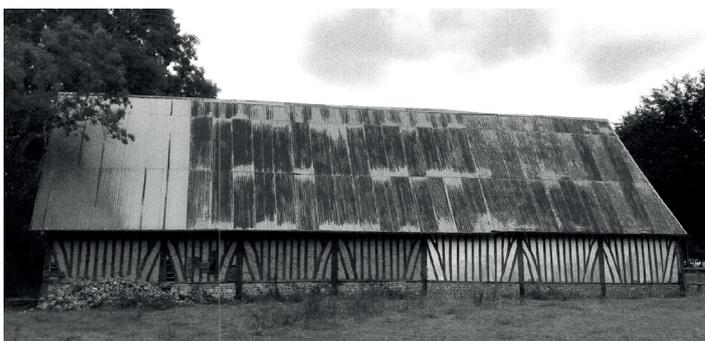
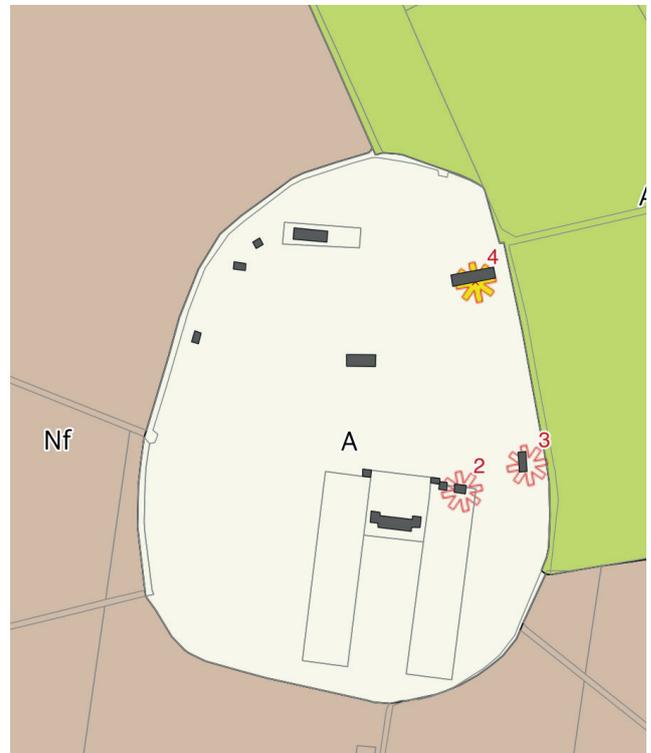
Situation avec l'activité agricole

Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole

### CRITERE 4

Insertion paysagère

Bâtiment au sein d'une propriété formant un ensemble architectural et historique (château de Plasnes)

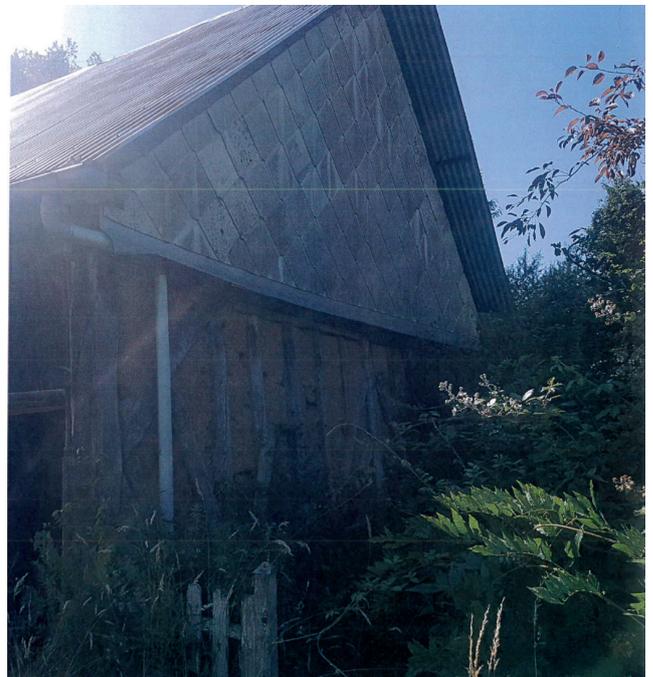
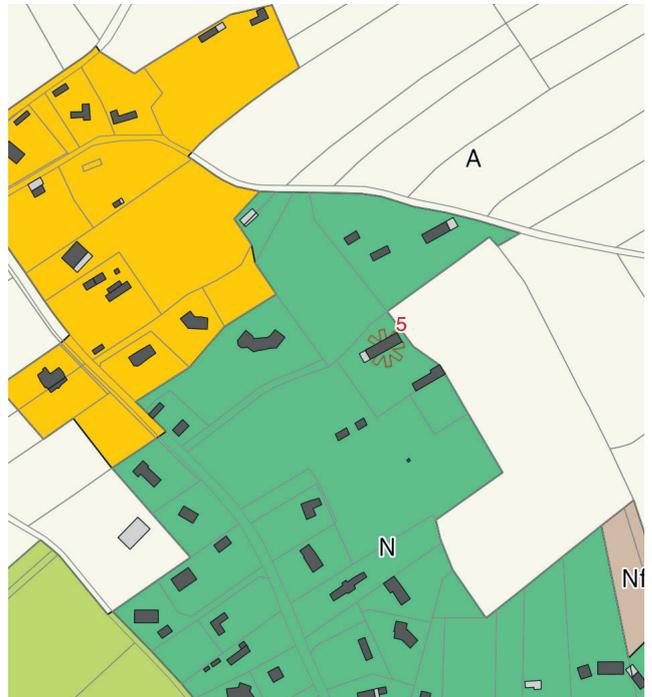


## FICHE D'IDENTITÉ DU BÂTIMENT

5

17 rue du gruchet	ZH 165	37x8 (296m <sup>2</sup> au sol) R+c
-------------------	--------	--

<b>CRITERE 1</b> Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle		+ : murs à colombages, avec des pans en briqueq et silex. - : toiture tôle. L'ensemble est dans un état moyen voire dégradé
<b>CRITERE 2</b> Réseaux		Desserte par l'ensemble des réseaux (eau potable au droit du terrain)
<b>CRITERE 3</b> Situation avec l'activité agricole		Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole
<b>CRITERE 4</b> Insertion paysagère		Situation dans un hameau. Non visible depuis la route. Pas d'incidence sur le paysage.



## FICHE D'IDENTITÉ DU BÂTIMENT

6

3 rue de la Mitaterie	ZK 102	5,2x14,90 (77m <sup>2</sup> au sol) R+c (22,5m <sup>2</sup> )
-----------------------	--------	--

<b>CRITERE 1</b> Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle	- : Toiture ardoises fibrociment. Etat dégradé des façades. Soubassement en parpaings  + : Façade à colombages avec soubassement silex et briques. Silhouette traditionnelle
<b>CRITERE 2</b> Réseaux	Réseaux au droit du terrain seulement (notamment eau potable)  Voirie interne à aménager  Desserte incendie ok
<b>CRITERE 3</b> Situation avec l'activité agricole	Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole
<b>CRITERE 4</b> Insertion paysagère	Situation dans un hameau. Bâtiment isolé et en recul. Non visible depuis la route. Pas d'incidence sur le paysage.

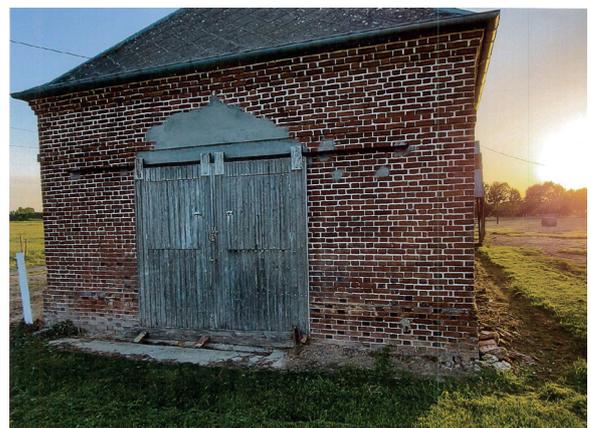


## FICHE D'IDENTITÉ DU BÂTIMENT

7

1 rue de la vallée	YD 15	35x6 (210m <sup>2</sup> au sol) R+c
--------------------	-------	--

<b>CRITERE 1</b> Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle	Toiture ardoises et façades briques. Architecture moins typique de la région mais ensemble en bon état.
<b>CRITERE 2</b> Réseaux	Présence de l'ensemble des réseaux
<b>CRITERE 3</b> Situation avec l'activité agricole	Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole
<b>CRITERE 4</b> Insertion paysagère	Bâtiment isolé mais bien intégré dans le paysage. S'intègre dans un ensemble architectural cohérent bien que dispersé. Pas d'incidence sur le paysage.

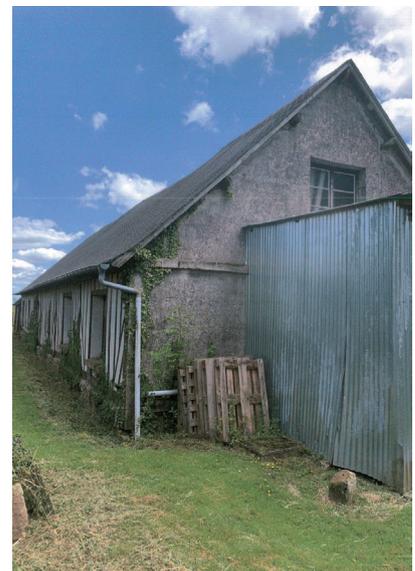
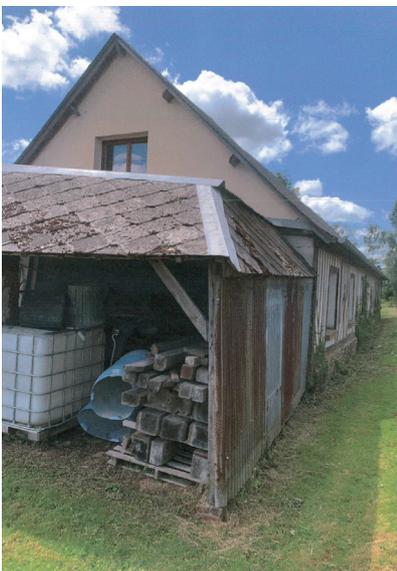


## FICHE D'IDENTITÉ DU BÂTIMENT

8

7 chemin de la vannerie	35	35x8,5 (297,5m <sup>2</sup> au sol) R+c
-------------------------	----	--

<b>CRITERE 1</b> Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle		- : Toiture ardoises fibrociments. Façades en parpaings enduits. Qualité architecturale moyenne.  + : Une façade à colombages avec soubassement silex
<b>CRITERE 2</b> Réseaux		Présence de l'ensemble des réseaux
<b>CRITERE 3</b> Situation avec l'activité agricole		Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole
<b>CRITERE 4</b> Insertion paysagère		Bâtiment intégré dans un hameau. Pas d'incidence sur le paysage.

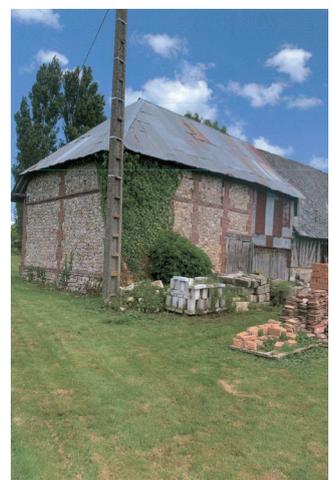
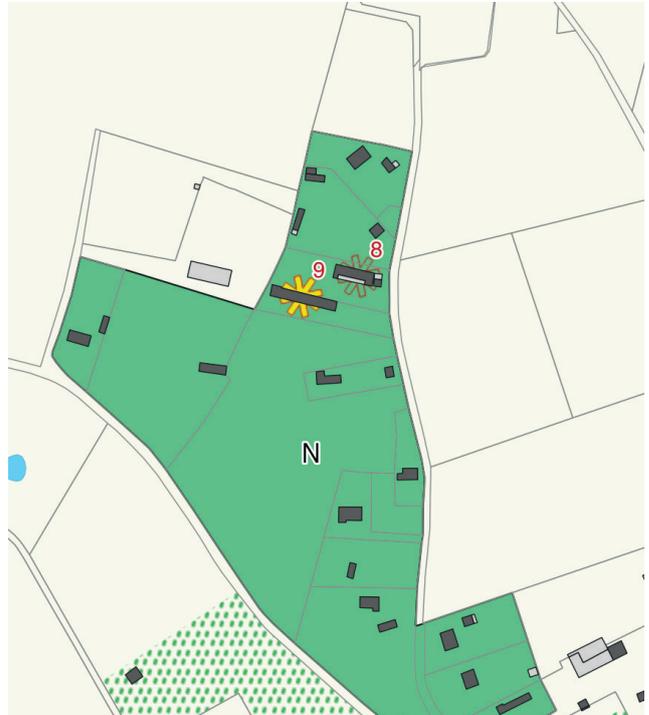


## FICHE D'IDENTITÉ DU BÂTIMENT

9

7 chemin de la vannerie	116	35x8,5 (297,5m <sup>2</sup> au sol) R+c
-------------------------	-----	--

<b>CRITERE 1</b> Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle	- : Toiture tôle et ardoises fibrociment en partie + : Toiture ardoise. Une façade à colombages avec soubassement silex. Façade briques et silex. Ensemble en bon état.
<b>CRITERE 2</b> Réseaux	Présence de l'ensemble des réseaux
<b>CRITERE 3</b> Situation avec l'activité agricole	Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole
<b>CRITERE 4</b> Insertion paysagère	Bâtiment intégré dans un hameau. Pas d'incidence sur le paysage.



## FICHE D'IDENTITÉ DU BÂTIMENT

10

4 rue du genetey

ZK 322/325

14,5x3,70 (53m<sup>2</sup> au sol)

Rez-de-chaussée

### CRITERE 1

Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle

- : Toiture ardoise en partie écroulée  
+ : Façade à colombages + façades briques et silex. Ancien pressoir.

### CRITERE 2

Réseaux

Présence de l'ensemble des réseaux

### CRITERE 3

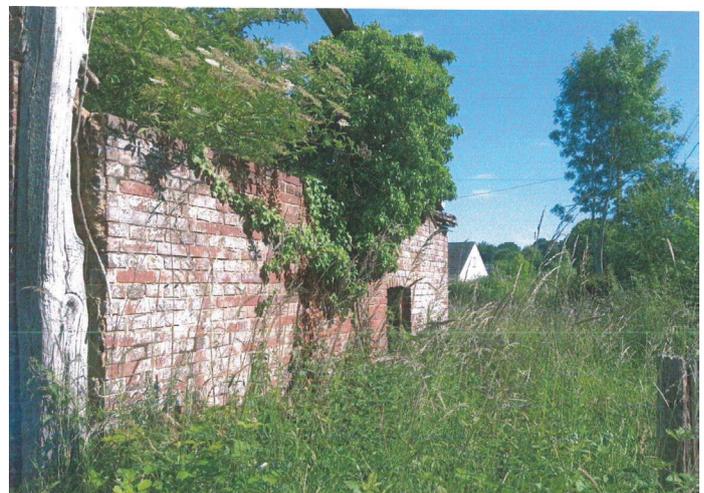
Situation avec l'activité agricole

Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole

### CRITERE 4

Insertion paysagère

Bâtiment intégré dans un hameau. Présence forte du végétal sur les abords. Pas d'incidence sur le paysage.



## FICHE D'IDENTITÉ DU BÂTIMENT

11

28 rue de la mitaterie

ZK 210

19x5 (95m<sup>2</sup> au sol)

Rez-de-chaussée

### CRITERE 1

Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle

- : Toiture tôle et fibrociment  
+ : Façade à colombages avec silex en soubassement. Une façade bois (état dégradé). Ancien pressoir

### CRITERE 2

Réseaux

Présence de l'ensemble des réseaux sauf défense incendie (prévue pour 2024)

### CRITERE 3

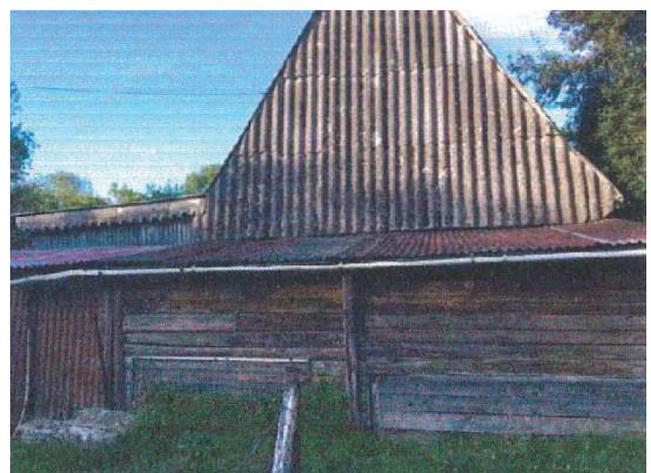
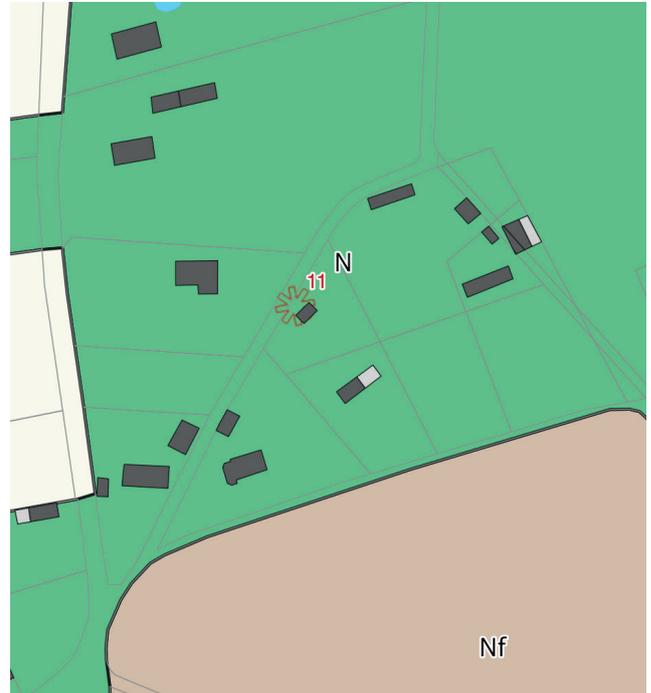
Situation avec l'activité agricole

Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole

### CRITERE 4

Insertion paysagère

Bâtiment intégré dans un hameau. Présence forte du végétal sur les abords. Pas d'incidence sur le paysage.



## FICHE D'IDENTITÉ DU BÂTIMENT

12

2 rue du bocage

ZK 330

12,2x9 (109m<sup>2</sup> au sol)

Rez-de-chaussée

### CRITERE 1

Qualité architecturale, patrimoniale et culturelle

+ : Toiture ardoise. Façade à colombages. Reste de façade en brique et silex.

- : Façade disparate avec présence de parpaings. Mauvais état général

### CRITERE 2

Réseaux

Présence de l'ensemble des réseaux

### CRITERE 3

Situation avec l'activité agricole

Bâtiment à plus de 100m de toute activité agricole

### CRITERE 4

Insertion paysagère

Bâtiment intégré dans un hameau. Ensemble architectural cohérent. Pas d'incidence sur le paysage.

