

**COMMUNE DE
ROMILLY-SUR-ANDELLE**

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

4

PLU APPROUVE le 11 mars 2009

1^{ère} MODIFICATION approuvée le 27 janvier 2011

1^{ère} MODIFICATION SIMPLIFIEE approuvée le 21 janvier 2016

2nde MODIFICATION approuvée le 30 juin 2021

3^{ème} MODIFICATION SIMPLIFIEE approuvée le 16 mars 2023

CACHET DE LA MAIRIE

Signature

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	7
Dispositions applicables à la zone UA	8
Dispositions applicables à la zone UB	15
Dispositions applicables à la zone UD	22
Dispositions applicables à la zone UZ	28
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	34
Dispositions applicables à la zone AUA	35
Dispositions applicables à la zone AUB	41
Dispositions applicables à la zone AUD	48
Dispositions applicables à la zone AUZ	54
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u>	61
Dispositions applicables à la zone N	62
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	69
Dispositions applicables à la zone A.....	70
<u>ANNEXES</u>	76

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE :

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-4 à R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

1/ Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du code de l'urbanisme.

En revanche, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 sont et demeurent applicables au territoire communal (annexe 1).

2/ L'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution de travaux publics reste applicable nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

3/ Restent également applicables les articles L.111-9 et L.421-4.

4/ S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au CHAPITRE de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières (ces servitudes sont représentées).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex. : UA). Certaines zones comprennent un ou des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex. : UBa, UBi).

1/ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE II sont :

- la zone UA repérée au plan par l'indice UA.
- la zone UB repérée au plan par l'indice UB.
- la zone UD repérée au plan par l'indice UD.
- la zone UZ repérée au plan par l'indice UZ.

2/ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE III sont :

- La zone AUA repérée au plan par l'indice AUA
- La zone AUB repérée au plan par l'indice AUB
- La zone AUD repérée au plan par l'indice AUD
- La zone AUZ repérée au plan par l'indice AUZ

3/ Les zones naturelles auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE IV sont :

- La zone N repérée au plan par l'indice N.

4/ Les zones agricoles auxquelles s'appliquent le présent règlement et Faisant l'objet du TITRE V sont :

- La zone A repérée au plan par l'indice A.

Toutes les zones visées ci-dessus en 1, 2, 3 et 4 sont délimitées au plan par des tirés gras.

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurés par un quadrillage large avec ronds fins pour les bois, et seulement ronds fins pour les

alignements d'arbres. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités en application de l'article L.123-8 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

Y figurent aussi les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur en application de l'article L.123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

Y figurent aussi les couloirs de nuisances sonores dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

ARTICLE 4 : EMBLEMENTS RESERVES

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme. A compter du jour où le PLU a été rendu public, il peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent au règlement graphique "plan de zonage" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'article L.123-1 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un 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. »

Il s'en suit au niveau réglementaire que les adaptations mineures peuvent déroger à l'application stricte des articles 3 à 13 des règlements de zones à la condition qu'elles fassent l'objet d'un avis motivé du maire

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre, la reconstruction d'une surface, hors œuvre nette équivalente, pourra être autorisée sur tout terrain sauf application d'une disposition d'alignement, d'emplacement réservé

En cas de sinistre en zone inondable, la reconstruction d'une surface, hors œuvre nette équivalente, pourra être autorisée sur tout terrain à une hauteur de plancher de 0,50 m au-dessus du terrain naturel.

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

A chaque zone de ce règlement correspondent 14 articles regroupés en trois sections qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage la zone (UA, UB, UD, UZ, AU_A, AU_B, AU_D, AU_Z, N, A) dans laquelle appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après qui vous définiront en 14 articles les règles pour chaque zone :

Section 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES 1 ET 2 : LES MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Section 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 3 ET 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE EN VOIRIE ET PAR LES RESEAUX

ARTICLE 5 : LES CARACTERISTIQUES NECESSAIRES DES TERRAINS

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 8 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS DEJA CONSTRUITES OU PROJETEES SUR LA PARCELLE

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 10 : LES HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 : LES REGLES CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS

ARTICLE 12 : LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

ARTICLE 13 : LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A PRESERVER OU A CREER

Section 3. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux).

Il s'agit de la zone centrale, ancienne et dense, marquée par un bâti ancien généralement aligné sur les voies.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD321, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UA2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et industrielles.
- 1.3. Les installations classées sauf celles visées à l'article UA2.
- 1.4. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux sauf celles visées à l'article UA2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les parcs de stationnement à plusieurs niveaux (aériens ou souterrains).
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.9. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.10. Les garages collectifs de caravanes exceptés ceux autorisés en UA2.
- 1.11. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.12. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.13. Les sous-sols sont vivement déconseillés.

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

En zone UA, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées, en particulier :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les installations classées soumises à déclaration, à condition que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir des risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...) En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, ou la tranquillité des quartiers d'habitation voisins.
- 2.3. Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et soumises aux mêmes conditions que les installations classées.
- 2.4. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts liées à une activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux autorisée dans la zone.
- 2.5. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.6. Les garages collectifs de caravanes s'ils sont couverts et fermés.
- 2.7. En cas de sinistre, la reconstruction d'une construction existante avec ou sans changement de destination, avec ou sans agrandissement si elle n'est pas frappée par un arrêté d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.5. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Assainissement eaux pluviales

- 4.3. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.4. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4).

Autres réseaux

- 4.5. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement des voies ;
 - soit en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 3 mètres.
- 6.2. Dans la rue Saint Georges, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie.
- 6.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions mesurées (30% maximum de la S.H.O.N.) et changements de destination sont autorisés.

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

- 7.1. Les constructions doivent être implantées :
- pour des constructions inférieures ou égales à 4 mètres à l'égout de toiture :
 - soit en limites séparatives,
 - soit en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 0,90 mètres ;
 - pour des constructions supérieures à 4 mètres à l'égout de toiture, en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les extensions mesurées (30% maximum de la S.H.O.N.) et changements de destination sont autorisés.
- 7.3. Pour les constructions d'annexes, en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 0,60 mètres.

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

- 8.1. Les constructions qui seraient non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 40% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation,
 - 70% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux) ;
 - 80% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'équipements publics.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
- 6,50 mètres à l'égout du toit, soit R+1+comble, pour les habitations,
 - 6,00 mètres au faîtage pour les annexes et garages,
 - 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage autre que d'habitation et à 12 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises.
- 10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les prescriptions précédentes, les extensions mesurées (30% maximum de la S.H.O.N.) et changements de destination sont autorisés.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.
- 11.2. L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée et vivement conseillée (éolienne privative, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

Aspect des façades

- 11.3. Les constructions et installations doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- 11.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- 11.5. Les couleurs de tons ocre, sable, pierre, beige sont fortement conseillées.
- 11.6. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.
Pour les éléments bâtis de paysage classés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme : leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

- 11.7. Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :

- sur l'ensemble de la toiture si au moins 50% de cette toiture est végétalisée ;
- sur 50% de la toiture si cette toiture n'est pas végétalisée.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- 11.8. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°.
- 11.9. Les constructions annexes pourront être monopente, si elles sont adossées au bâtiment principal ou au mur de clôture, avec une inclinaison de toiture supérieure ou égale à 15°.
- 11.10. Pour les extensions vitrées et les annexes vitrées des bâtiments d'habitation, les toits devront présenter une pente.
- 11.11. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate, les matériaux similaires d'aspect, de forme et de teinte, les matériaux en métal de ton mat, à l'exception des bardeaux d'asphalte.

Pour les constructions à usage autre que d'habitation :

- 11.12. Les toitures seront à deux ou plusieurs pans d'une pente supérieure ou égale à 15°.
- 11.13. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur sombre tels que tuiles, ardoises, matériaux en métal de ton mat, ou matériaux similaires d'aspect et de teinte.
- 11.14. Les matériaux ondulés sont interdits.

Clôtures :

- 11.15. Les seules clôtures autorisées sont :
- les murs pleins en pierre, briques ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - les clôtures végétales d'espèces régionales doublées ou non de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - les murets (murs bahuts) d'une hauteur maximale de 60 centimètres surmontés ou non de grilles, grillage, lisses ou d'un dispositif à claire-voie.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place par unité de logement.
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - surface de vente < à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - surface de vente > à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.
 - pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 3 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
 - pour les établissements d'activités autorisées : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de S.H.O.N..
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de S.H.O.N..
 - enseignement des premier et second degré : 2 places par classe.
- 12.3. En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, 1/3 des aires demandées

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. Dans le cas de programme d'ensemble de maisons individuelles, la réalisation d'espace(s) vert(s) collectif(s) est impérative avec un minimum de 5% de surface de l'opération.
- 13.3. Les sujets abattus pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain devront être remplacés.
- 13.4. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 50 m² de terrain.
- 13.5. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes).
- 13.6. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1 alinéa 7 et L.442-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

REGLEMENT

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine à vocation principale d'habitat et d'équipements, voire, d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux).

Il s'agit de la zone périphérique au centre ancien, de moyenne à faible densité, marquée par habitat pavillonnaire.

Cette zone comprend :

- un secteur UBa correspondant à l'ensemble de la "Moineaudière", ensemble de constructions groupées caractérisé par la couleur bleue. Ce secteur comporte des prescriptions particulières ;
- un secteur UBb qui fixe un minimum parcellaire pour des contraintes d'assainissement individuel ;
- un secteur UBi correspondant aux parties inondables qui fixe des prescriptions particulières ;
- un secteur UBbi en assainissement individuel et inondable ;
- un secteur UBc de moyenne à forte densité.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD321, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UB2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et industrielles.
- 1.3. Les installations classées sauf celles visées à l'article UB2.
- 1.4. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux sauf celles visées à l'article UB2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les parcs de stationnement à plusieurs niveaux (aériens ou souterrains).
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.9. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.10. Les garages collectifs de caravanes exceptés ceux autorisés en UB2.
- 1.11. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.12. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.13. Les sous-sols sont vivement déconseillés.
- 1.14. Dans le secteur UBa, sont interdits les constructions à vocation d'activités industrielles et artisanales, et celles à usage de stockage et d'entrepôts.
- 1.15. En secteurs inondables UBi et UBbi sont interdits :
 - les sous-sols ;
 - les remblais non nécessaires aux travaux de constructions autorisées et les endiguements ;
 - les constructions ou installations excepté celles autorisées en UB2.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UB, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées, en particulier :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, aux travaux de réalisation du cimetière et de ses bâtiments annexes, à la sécurité tels que bassins de retenue, ou pour la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les installations classées soumises à déclaration, à condition que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir des risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...) En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, ou la tranquillité des quartiers d'habitation voisins.
- 2.3. Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et soumises aux mêmes conditions que les installations classées.
- 2.4. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts liées à une activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux autorisée dans la zone.
- 2.5. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.6. Les garages collectifs de caravanes s'ils sont couverts et fermés.
- 2.7. En cas de sinistre, la reconstruction d'une construction existante avec ou sans changement de destination, avec ou sans agrandissement si elle n'est pas frappée par un arrêté d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.
- 2.8. En secteurs inondables UBi, et UBbi, les constructions et installations peuvent être autorisés sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.4. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.5. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.
- 3.6. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.3. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public, à la charge du propriétaire, quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.5. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4).

Autres réseaux

- 4.6. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. **Dans les secteurs UBb et UBbi**, à défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire de **1000m²** est imposé pour permettre un bon fonctionnement du système d'assainissement individuel autorisé.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 3 mètres.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les extensions mesurées (30% maximum de la S.H.O.N.) et changements de destination sont autorisés.
- 6.3. **En secteurs Ubi et UBbi**, les constructions doivent être implantées en retrait des berges des cours d'eau :
- à 20 mètres minimum de l'Andelle ;
 - à 10 mètres minimum des canaux d'amener et des affluents de l'Andelle.

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

- 7.1. Les constructions doivent être implantées :
- pour des constructions inférieures ou égales à 4 mètres à l'égout de toiture :
 - soit en limites séparatives,
 - soit en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 0,90 mètres ;
 - pour des constructions supérieures à 4 mètres à l'égout de toiture, en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les extensions mesurées (30% maximum de la S.H.O.N.) et changements de destination sont autorisés.
- 7.3. Pour les constructions d'annexes, en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 0,60 mètres.

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

- 8.1. Les constructions qui seraient non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 35% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation, 30% en secteur UBa, 20% en secteurs UBi et UBbi ;
 - 70% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux), 50% en secteur UBi et UBbi;
 - 80% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'équipements publics 60% en secteur UBi et UBbi.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux (R+1 ou R+combles aménageables), soit :
- 6,50 mètres à l'égout du toit pour les habitations,
 - 6,00 mètres au faîtage pour les annexes et garages,
 - 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage autre que d'habitation (12 mètres pour des éléments de faibles emprises : cheminées et autres superstructures).
- 10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les prescriptions précédentes, les extensions mesurées (30% maximum de la S.H.O.N.) et changements de destination sont autorisés.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.
- 11.2. L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée et vivement conseillée (éolienne privative, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

Aspect des façades

- 11.3. Les constructions et installations doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- 11.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- 11.5. Les couleurs de tons ocre, sable, pierre, beige sont fortement conseillées.
- 11.6. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.
Pour les éléments bâtis de paysage classés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme : leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

- 11.7. Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :
- sur l'ensemble de la toiture si au moins 50% de cette toiture est végétalisée ;
 - sur 50% de la toiture si cette toiture n'est pas végétalisée.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- 11.8. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°.
- 11.9. Les constructions annexes pourront être monopente, si elles sont adossées au bâtiment principal ou au mur de clôture, avec une inclinaison de toiture supérieure ou égale à 15°.
- 11.10. Pour les extensions vitrées et les annexes vitrées des bâtiments d'habitation, les toits devront présenter une pente.
- 11.11. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate, les matériaux similaires d'aspect, de forme et de teinte, les matériaux en métal de ton mat, à l'exception des bardeaux d'asphalte

Pour les constructions à usage autre que d'habitation :

- 11.12. Les toitures seront à deux ou plusieurs pans d'une pente supérieure ou égale à 15°.
- 11.13. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur sombre tels que tuiles, ardoises, matériaux en métal de ton mat, ou matériaux similaires d'aspect et de teinte.
- 11.14. Les matériaux ondulés sont interdits.

Clôtures :

- 11.15. Les seules clôtures autorisées sont :
- les murs pleins en pierre, briques ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - les clôtures végétales d'espèces régionales doublées ou non de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - les murets (murs bahuts) d'une hauteur maximale de 60 centimètres surmontés ou non de grilles, grillage, lisses ou d'un dispositif à claire-voie.
- 11.15. En secteurs UBi, et UBbi les seules clôtures autorisées sont les haies vives doublées ou non de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2 En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place par unité de logement.
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - surface de vente < à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - surface de vente > à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.
 - pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 3 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
 - pour les établissements d'activités autorisées : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de S.H.O.N..
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de S.H.O.N..
 - enseignement des premier et second degré : 2 places par classe.
- 12.3 En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, 1/3 des aires demandées

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. En secteurs UBi et UBbi, 50% de la parcelle doivent être traités en espaces verts.
- 13.3. Dans le cas de programme d'ensemble de maisons individuelles, la réalisation d'espace(s) vert(s) collectif(s) est impérative avec un minimum de 5% de surface de l'opération.
- 13.4. Les sujets abattus pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain devront être remplacés.
- 13.5. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 50 m² de terrain.
- 13.6. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes).
- 13.7. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1 alinéa 7 et L.442-1 du code de l'urbanisme

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35 en zone UB et 0,50 pour le secteur UBc.

REGLEMENT

ZONE UD

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à accueillir des équipements scolaires, sportifs, de loisirs et culturels.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD321, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UD2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles.
- 1.3. Les installations classées.
- 1.4. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.
- 1.5. Les constructions à usage d'habitation, excepté celles autorisées en UD2.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. Les parcs de stationnement à plusieurs niveaux (aériens ou souterrains).
- 1.8. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.9. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus,
- 1.10. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- 1.11. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.12. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.13. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.14. Les sous-sols sont vivement déconseillés.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UD, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées, en particulier :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone.
- 2.3. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.4. En cas de sinistre, la reconstruction d'une construction existante avec ou sans changement de destination, avec ou sans agrandissement si elle n'est pas frappée par un arrêté d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.5. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Assainissement eaux pluviales

- 4.3. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.4. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4).

Autres réseaux

- 4.5. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les extensions mesurées (30% maximum de la S.H.O.N.), les changements de destination et les constructions d'annexes sont autorisés, s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des constructions de la voie publique.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées :
- soit en limites séparatives,
 - soit en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2. En cas de construction sur limites séparatives, la hauteur ne peut être supérieure à 10 mètres au faîtage.
- 7.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les extensions mesurées (30% maximum de la S.H.O.N.), les changements de destination et les constructions d'annexes sont autorisés, s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des constructions de la limite séparative

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit, soit R+1+combles.
- 10.3. Pour les constructions à usage autre que d'habitation, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au faîtage, 14 mètres pour des éléments de faibles emprises (cheminées et autres superstructures).

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.
- 11.2. L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée et vivement conseillée (éolienne privative, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

Aspect des façades

- 11.3. Les constructions et installations doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- 11.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

- 11.5. Les couleurs de tons ocre, sable, pierre, beige sont fortement conseillées.

Les toitures

- 11.6. Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :
- sur l'ensemble de la toiture si au moins 50% de cette toiture est végétalisée ;
 - sur 50% de la toiture si cette toiture n'est pas végétalisée.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- 11.7. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°.
- 11.8. Les constructions annexes pourront être monopente, si elles sont adossées au bâtiment principal ou au mur de clôture, avec une inclinaison de toiture supérieure ou égale à 15°.
- 11.9. Pour les extensions vitrées et les annexes vitrées des bâtiments d'habitation, les toits devront présenter une pente et les matériaux transparents ou translucides seront autorisés comme matériaux de construction et de couverture.
- 11.10. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate, les matériaux similaires d'aspect, de forme et de teinte, les matériaux en métal de ton mat, à l'exception des bardeaux d'asphalte

Pour les constructions à usage autre que d'habitation :

- 11.11. Les toitures seront à deux ou plusieurs pans d'une pente supérieure ou égale à 15°, accompagnées ou non de terrasses.
- 11.12. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur sombre tels que tuiles, ardoises, matériaux en métal de ton mat, ou matériaux similaires d'aspect et de teinte.
- 11.13. Les tôles ondulées sont interdites.

Clôtures

- 11.14. Les clôtures doivent être en harmonie avec le site.
- 11.15. Les seules clôtures autorisées sont :
- les murs pleins en pierre, briques ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - les clôtures végétales d'espèces régionales doublées ou non de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - les murets (murs bahuts) d'une hauteur maximale de 60 centimètres surmontés ou non de grilles, grillage, lisses ou d'un dispositif à claire-voie.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place par unité de logement.
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.
 - pour les établissements d'activités autorisées : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
 - salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de S.H.O.N..
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de S.H.O.N..
 - enseignement des premier et second degré : 2 places par classe.

- 12.3. En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, 1/3 des aires demandées.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. Les sujets abattus pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain devront être remplacés.
- 13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 4 places.
- 13.4. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

REGLEMENT

ZONE UZ

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureaux.

Cette zone comprend :

- un secteur UZr correspondant aux espaces d'activités insérés dans le tissu urbain ;
- un secteur UZi correspondant aux parties inondables qui fixe des prescriptions particulières.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD321, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UZ2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles.
- 1.3. Toutes nouvelles installations classées excepté celles autorisées en UZ2.
- 1.4. Les constructions à usage d'habitation, excepté celles autorisées en UZ2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les parcs de stationnement à plusieurs niveaux (aériens ou souterrains).
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.9. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.10. Les garages collectifs de caravanes exceptés ceux autorisés en UZ2.
- 1.11. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.12. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.13. Les sous-sols sont vivement déconseillés.
- 1.14. En secteurs UZi et UZri, les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UZ, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées, en particulier :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité tels que bassins de retenue, ou pour la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à condition que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir des risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...) En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, ou la tranquillité des quartiers d'habitation voisins.
Pour le secteur UZr, sont autorisées les nouvelles installations classées soumises à déclaration, et l'extension des installations classées soumises à autorisation existantes.

- 2.3. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone.
- 2.4. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.5. Les garages collectifs de caravanes s'ils sont couverts et fermés.
- 2.6. En cas de sinistre, la reconstruction d'une construction existante avec ou sans changement de destination, avec ou sans agrandissement, si elle n'est pas frappée par un arrêté d'alignement ou touchée par un emplacement réservé et si le sinistre n'est pas dû à une inondation.
- 2.7. En secteurs inondables UZi et Uzri, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour.
- 3.5. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.3. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public, à la charge du propriétaire, quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.5. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4).

Autres réseaux

- 4.6. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.

ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les extensions mesurées (30% maximum de la S.H.O.N.), les changements de destination et les constructions d'annexes sont autorisés sans pour autant rapprocher l'immeuble de la voie.
- 6.2. Pour le secteur des Fonderies de Romilly, les extensions des bâtiments existants sont autorisées en alignement de la RD19.
- 6.3. En secteurs UZi et UZri, les constructions doivent être implantées en retrait des berges des cours d'eau :
- à 20 mètres minimum de l'Andelle ;
 - à 10 mètres minimum des canaux d'amener et des affluents de l'Andelle.

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

- 7.1. Les constructions doivent être implantées :
- soit en limites séparatives,
 - soit en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2. En cas de construction en limite d'une zone d'habitat, la distance de recul à respecter est de 10 mètres.
- 7.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les extensions mesurées (30% maximum de la S.H.O.N.), les changements de destination et les constructions d'annexes sont autorisés.

ARTICLE UZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70% de la surface totale de la parcelle, 50% en secteurs UZi et UZri.

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, la hauteur est limitée à 3 niveaux habitables, soit R+1+combles pour les habitations et R+2 pour les bureaux.
- 10.3. Pour les constructions à usage autre que d'habitation et de bureaux, la hauteur ne peut excéder ~~13,40~~ **15** mètres au faîtage, ~~12~~ **15** mètres pour des éléments de faibles emprises : cheminées et autres superstructures.

ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.
- 11.2. L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée et vivement conseillée (éolienne privative, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

Aspect des façades

- 11.3. Les constructions et installations doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- 11.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- 11.5. Les couleurs de tons ocre, sable, pierre, beige sont fortement conseillées.

Les toitures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- 11.6. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°.
- 11.7. Les toitures terrasses sont autorisées sous conditions :
- sur l'ensemble de la toiture si au moins 50% de cette toiture est végétalisée ;
 - sur 50% de la toiture si cette toiture n'est pas végétalisée.
- 11.8. Les constructions annexes pourront être monopente, si elles sont adossées au bâtiment principal ou au mur de clôture, avec une inclinaison de toiture supérieure ou égale à 15°.
- 11.9. Pour les extensions vitrées et les annexes vitrées des bâtiments d'habitation, les toits devront présenter une pente et les matériaux transparents ou translucides seront autorisés comme matériaux de construction et de couverture.
- 11.10. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate, les matériaux similaires d'aspect, de forme et de teinte, les matériaux en métal de ton mat, à l'exception des bardeaux d'asphalte

Pour les constructions à usage autre que d'habitation :

- 11.11. Les toitures seront à deux ou plusieurs pans d'une pente supérieure ou égale à 15°, accompagnées ou non de terrasses.
- 11.12. **Les toitures terrasses sont autorisées sur l'intégralité du bâtiment pour les constructions à usage d'activités et pour les équipements collectifs.**
- 11.13. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur sombre tels que tuiles, ardoises, matériaux en métal de ton mat, ou matériaux similaires d'aspect et de teinte.
- 11.14. Les tôles ondulées et les enseignes d'entreprise sur toitures sont interdits.

Clôtures

- 11.15. Les clôtures doivent être en harmonie avec le site.
- 11.16. Les seules clôtures autorisées sont :
- les murs pleins en pierre, briques ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.
 - les clôtures végétales d'espèces régionales doublées ou non de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - les murets (murs bahuts) d'une hauteur maximale de 60 centimètres surmontés ou non de grilles, grillage, lisses ou d'un dispositif à claire-voie.
- 11.16. **En secteurs UZi et UZri,** les seules clôtures autorisées sont les haies vives doublées ou non de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place par unité de logement.
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - surface de vente < à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - surface de vente > à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.
 - pour les établissements d'activités autorisées : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
- 12.3. En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, 1/3 des aires demandées

ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. 10% de la parcelle doit être traité en espaces verts, 30% en secteurs UZi et UZri.
- 13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 8 places.
- 13.4. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescriptions particulières.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT

ZONE AUA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_A

Caractère et vocation de la zone :

Zone équipée ou partiellement équipée destinée à recevoir les extensions futures du village pour de l'urbanisation à forte densité à vocation résidentielle dominante et d'activités d'accompagnement.

L'urbanisation peut s'effectuer sous forme d'opérations d'aménagement ou de constructions à vocation principale d'habitat sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires. Quelques activités non nuisantes peuvent y être autorisées. Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'urbanisation future dans le cadre d'opérations concertées.

La zone AUA concerne un secteur de la commune : « rue Blingue ».

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUA2.
- 1.2. Toutes les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient excepté celles autorisées à l'article AUA 2.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. Les parcs de stationnement à plusieurs niveaux (aériens ou souterrains).
- 1.5. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.7. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.8. Les garages collectifs de caravanes exceptés ceux autorisés en AUA.
- 1.9. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.10. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.11. Les sous-sols sont vivement déconseillés.

ARTICLE AUA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

Les constructions et installations ci-après sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements nécessaires soient réalisés,
 - qu'elles participent à l'aménagement global de la zone dans laquelle elles prennent place à la condition expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
 - 2.3. Les installations classées soumises à déclaration, à condition que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir des risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...) En

outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, ou la tranquillité des quartiers d'habitation voisins.

- 2.4. Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et soumises aux mêmes conditions que les installations classées.
- 2.5. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts liées à une activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux autorisée dans la zone.
- 2.6. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, à vocation d'équipement collectif, ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.7. Les garages collectifs de caravanes s'ils sont couverts et fermés.
- 2.8. En cas de sinistre, la reconstruction d'une construction existante avec ou sans changement de destination, avec ou sans agrandissement si elle n'est pas frappée par un arrêté d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.4. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.5. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.6. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE AUA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Assainissement eaux pluviales

- 4.3. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe.
- 4.4. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4).

Autres réseaux

- 4.5. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE AUA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées :
- soit à l'alignement des voies ;
 - soit en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE AUA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées :
- pour des constructions inférieures ou égales à 4 mètres à l'égout de toiture :
 - soit en limites séparatives,
 - soit en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 0,90 mètres ;
 - pour des constructions supérieures à 4 mètres à l'égout de toiture, en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2. Pour les constructions d'annexes, en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 0,60 mètres.

ARTICLE AUA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1. Les constructions qui seraient non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

ARTICLE AUA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 40% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation,
 - 70% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux) ;
 - 80% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'équipements publics

ARTICLE AUA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
- 6,50 mètres à l'égout du toit, soit R+I+comble, pour les habitations,
 - 6,00 mètres au faîtage pour les annexes et garages,

- 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage autre que d'habitation et à 12 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises.

ARTICLE AUA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.
- 11.2. L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée et vivement conseillée (éolienne privative, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

Aspect des façades

- 11.3. Les constructions et installations doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- 11.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- 11.5. Les couleurs de tons ocre, sable, pierre, beige sont fortement conseillées.

Les toitures

- 11.6. Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :
 - sur l'ensemble de la toiture si au moins 50% de cette toiture est végétalisée ;
 - sur 50% de la toiture si cette toiture n'est pas végétalisée.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- 11.7. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°.
- 11.8. Les constructions annexes pourront être monopente, si elles sont adossées au bâtiment principal ou au mur de clôture, avec une inclinaison de toiture supérieure ou égale à 15°.
- 11.9. Pour les extensions vitrées et les annexes vitrées des bâtiments d'habitation, les toits devront présenter une pente.
- 11.10. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate, les matériaux similaires d'aspect, de forme et de teinte, les matériaux en métal de ton mat, à l'exception des bardeaux d'asphalte

Pour les constructions à usage autre que d'habitation :

- 11.11. Les toitures seront à deux ou plusieurs pans d'une pente supérieure ou égale à 15°.
- 11.12. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur sombre tels que tuiles, ardoises, matériaux en métal de ton mat, ou matériaux similaires d'aspect et de teinte.
- 11.13. Les matériaux ondulés sont interdits.

Clôtures :

- 11.14. Les seules clôtures autorisées sont :
 - les murs pleins en pierre, briques ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - les clôtures végétales d'espèces régionales doublées ou non de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - les murets (murs bahuts) d'une hauteur maximale de 60 centimètres surmontés ou non de grilles, grillage, lisses ou d'un dispositif à claire-voie.

ARTICLE AUA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place par unité de logement.

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - surface de vente < à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - surface de vente > à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.
 - pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 3 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
 - pour les établissements d'activités autorisées : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de S.H.O.N..
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de S.H.O.N..
 - enseignement des premier et second degré : 2 places par classe.
- 12.3. En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, 1/3 des aires demandées

ARTICLE AUA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. Dans le cas de programme d'ensemble de maisons individuelles, la réalisation d'espace(s) vert(s) collectif(s) est impérative avec un minimum de 5% de surface de l'opération.
- 13.3. Les sujets abattus pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain devront être remplacés.
- 13.4. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 50 m² de terrain.
- 13.5. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,40.

REGLEMENT

ZONE AU_B

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU_B

Caractère et vocation de la zone :

Zone équipée ou partiellement équipée destinée à recevoir les extensions futures du village pour de l'urbanisation à moyenne densité à vocation résidentielle dominante et d'activités d'accompagnement.

L'urbanisation peut s'effectuer sous forme d'opérations d'aménagement ou de constructions à vocation principale d'habitat sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires. Quelques activités non nuisantes peuvent y être autorisées. Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'urbanisation future dans le cadre d'opérations concertées.

La zone AUB concerne cinq secteurs de la commune :

- « L'Epinette Ouest » ;
- « L'Epinette Est » ;
- « La Bergerie – Chemin du Marché » ;
- « La Bergerie - La Petite Vallée » ;
- « La Grande Ruelle ».

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD321, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AU_B 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AU_{B2}.
- 1.2. Toutes les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient excepté celles autorisées à l'article AU_B 2.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. Les parcs de stationnement à plusieurs niveaux (aériens ou souterrains).
- 1.5. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.7. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.8. Les garages collectifs de caravanes exceptés ceux autorisés en AU_B.
- 1.9. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.10. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.11. Les sous-sols sont vivement déconseillés.

ARTICLE AUB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.2. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité tels que bassins de retenue, ou pour la mise en œuvre de traitements paysagers.

Les constructions et installations sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements nécessaires soient réalisés,
 - qu'elles participent à l'aménagement global de la zone dans laquelle elles prennent place à la condition expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone.
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- 2.3. Les installations classées soumises à déclaration, à condition que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir des risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...) En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, ou la tranquillité des quartiers d'habitation voisins.
- 2.4. Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et soumises aux mêmes conditions que les installations classées.
- 2.5. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts liées à une activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux autorisée dans la zone.
- 2.6. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics, à vocation d'équipement collectif, ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.7. Les garages collectifs de caravanes s'ils sont couverts et fermés.
- 2.8. En cas de sinistre, la reconstruction d'une construction existante avec ou sans changement de destination, avec ou sans agrandissement si elle n'est pas frappée par un arrêté d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.4. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.5. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.6. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE AUB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Assainissement eaux pluviales

- 4.3. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.4. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4).

Autres réseaux

- 4.5. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE AUB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE AUB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées :
- pour des constructions inférieures ou égales à 4 mètres à l'égout de toiture :
 - soit en limites séparatives,
 - soit en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 0,90 mètres ;
 - pour des constructions supérieures à 4 mètres à l'égout de toiture, en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2. Pour les constructions d'annexes, en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 0,60 mètres.

ARTICLE AUB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1. Les constructions qui seraient non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

ARTICLE AUB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :

- 35% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation,
- 70% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux) ;
- 80% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'équipements publics.

ARTICLE AUB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.2. La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux (R+1 ou R+combles aménageables), soit :

- 6,50 mètres à l'égout du toit pour les habitations,
- 6,00 mètres au faîtage pour les annexes et garages,
- 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage autre que d'habitation (12 mètres pour des éléments de faibles emprises : cheminées et autres superstructures).

ARTICLE AUB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

11.1. Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.

11.2. L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée et vivement conseillée (éolienne privative, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

Aspect des façades

11.3. Les constructions et installations doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

11.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

11.5. Les couleurs de tons ocre, sable, pierre, beige sont fortement conseillées.

Les toitures

11.6. Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :

- sur l'ensemble de la toiture si au moins 50% de cette toiture est végétalisée ;
- sur 50% de la toiture si cette toiture n'est pas végétalisée.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

11.7. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°.

11.8. Les constructions annexes pourront être monopente, si elles sont adossées au bâtiment principal ou au mur de clôture, avec une inclinaison de toiture supérieure ou égale à 15°.

11.9. Pour les extensions vitrées et les annexes vitrées des bâtiments d'habitation, les toits devront présenter une pente.

11.10. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate, les matériaux similaires d'aspect, de forme et de teinte, les matériaux en métal de ton mat, à l'exception des bardeaux d'asphalte

Pour les constructions à usage autre que d'habitation :

11.11. Les toitures seront à deux ou plusieurs pans d'une pente supérieure ou égale à 15°.

- 11.12. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur sombre tels que tuiles, ardoises, matériaux en métal de ton mat, ou matériaux similaires d'aspect et de teinte.
- 11.13. Les matériaux ondulés sont interdits.

Clôtures :

- 11.14. Les seules clôtures autorisées sont :
- les murs pleins en pierre, briques ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - les clôtures végétales d'espèces régionales doublées ou non de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - les murets (murs bahuts) d'une hauteur maximale de 60 centimètres surmontés ou non de grilles, grillage, lisses ou d'un dispositif à claire-voie.

ARTICLE AUB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place par unité de logement.
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - surface de vente < à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - surface de vente > à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.
 - pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 3 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
 - pour les établissements d'activités autorisées : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de S.H.O.N..
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de S.H.O.N..
 - enseignement des premier et second degré : 2 places par classe.
- 12.3. En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, 1/3 des aires demandées

ARTICLE AUB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. Dans le cas de programme d'ensemble de maisons individuelles, la réalisation d'espace(s) vert(s) collectif(s) est impérative avec un minimum de 5% de surface de l'opération.
- 13.3. Les sujets abattus pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain devront être remplacés.
- 13.4. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 50 m² de terrain.
- 13.5. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35.

REGLEMENT

ZONE AU_D

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUD

Caractère et vocation de la zone :

Zone équipée ou partiellement équipée destinée à recevoir les extensions futures du village pour de l'urbanisation à vocation d'équipements scolaires, sportifs, de loisirs et culturels.

L'urbanisation peut s'effectuer sous forme d'opérations d'aménagement ou de constructions sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires. Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'urbanisation future dans le cadre d'opérations concertées.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD321, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUD2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles.
- 1.3. Les installations classées.
- 1.4. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.
- 1.5. Les constructions à usage d'habitation, excepté celles autorisées en AUD2.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.7. Les parcs de stationnement à plusieurs niveaux (aériens ou souterrains).
- 1.8. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.9. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.10. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- 1.11. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.12. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.13. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.14. Les sous-sols sont vivement déconseillés.

ARTICLE AUD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité tels que bassins de retenue, ou pour la mise en œuvre de traitements paysagers.

Les constructions et installations ci-après sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements nécessaires soient réalisés,
 - qu'elles participent à l'aménagement global de la zone dans laquelle elles prennent place à la condition expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone,
- 2.2. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone.
- 2.3. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.4. En cas de sinistre, la reconstruction d'une construction existante avec ou sans changement de destination, avec ou sans agrandissement si elle n'est pas frappée par un arrêté d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUD 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.5. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE AUD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Assainissement eaux pluviales

- 4.3. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

- 4.4. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4).

Autres réseaux

- 4.5. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE AUD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales.

ARTICLE AUD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées :
- soit en limites séparatives,
 - soit en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2. En cas de construction sur limites séparatives, la hauteur ne peut être supérieure à 10 mètres au faîtage.

ARTICLE AUD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE AUD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE AUD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit, soit R+1+combles, et à 6 mètres au faîtage pour leurs annexes jointives ou non.
- 10.3. Pour les constructions à usage autre que d'habitation, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au faîtage, 14 mètres pour des éléments de faibles emprises (cheminées et autres superstructures).

ARTICLE AUD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.
- 11.2. L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée et vivement conseillée (éolienne privative, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

Aspect des façades

- 11.3. Les constructions et installations doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- 11.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- 11.5. Les couleurs de tons ocre, sable, pierre, beige sont fortement conseillées.

Les toitures

- 11.6. Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :
 - sur l'ensemble de la toiture si au moins 50% de cette toiture est végétalisée ;
 - sur 50% de la toiture si cette toiture n'est pas végétalisée.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- 11.7. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°.
- 11.8. Les constructions annexes pourront être monopente, si elles sont adossées au bâtiment principal ou au mur de clôture, avec une inclinaison de toiture supérieure ou égale à 15°.
- 11.9. Pour les extensions vitrées et les annexes vitrées des bâtiments d'habitation, les toits devront présenter une pente et les matériaux transparents ou translucides seront autorisés comme matériaux de construction et de couverture.
- 11.10. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate, les matériaux similaires d'aspect, de forme et de teinte, les matériaux en métal de ton mat, à l'exception des bardeaux d'asphalte

Pour les constructions à usage autre que d'habitation :

- 11.11. Les toitures seront à deux ou plusieurs pans d'une pente supérieure ou égale à 15°, accompagnées ou non de terrasses.
- 11.12. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur sombre tels que tuiles, ardoises, matériaux en métal de ton mat, ou matériaux similaires d'aspect et de teinte.
- 11.13. Les tôles ondulées sont interdites.

Clôtures

- 11.14. Les clôtures doivent être en harmonie avec le site.
- 11.15. Les seules clôtures autorisées sont :
 - les murs pleins en pierre, briques ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - les clôtures végétales d'espèces régionales doublées ou non de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - les murets (murs bahuts) d'une hauteur maximale de 60 centimètres surmontés ou non de grilles, grillage, lisses ou d'un dispositif à claire-voie.

ARTICLE AUD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place par unité de logement.

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.
 - pour les établissements d'activités autorisées : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
 - salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de S.H.O.N..
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de S.H.O.N..
 - enseignement des premier et second degré : 2 places par classe.
- 12.3. En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, 1/3 des aires demandées.

ARTICLE AUD 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. Les sujets abattus pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain devront être remplacés.
- 13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 4 places.
- 13.4. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUD 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

REGLEMENT

ZONE AUz

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUZ

Caractère et vocation de la zone :

Zone équipée ou partiellement équipée destinée à recevoir les extensions futures du village pour de l'urbanisation à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de services ou de bureaux.

L'urbanisation peut s'effectuer sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de constructions sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires. Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'urbanisation future dans le cadre d'opérations concertées.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD321, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUZ2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles.
- 1.3. Les constructions à vocation d'activités (industrielles, artisanales, commerciales, de services, de bureaux, de transport, d'entrepôts, de stockage) soumises ou non au régime d'installation classée, sauf celles visées à l'article AUZ2.
- 1.4. Les constructions à usage d'habitation, excepté celles autorisées en AUZ2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les parcs de stationnement à plusieurs niveaux (aériens ou souterrains), exceptés ceux liés à une activité de commerce ou de services existante dans la zone.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.9. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.10. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.11. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.12. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.13. Les sous-sols sont vivement déconseillés.

ARTICLE AUZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité tels que bassins de retenue, ou pour la mise en œuvre de traitements paysagers.

Les constructions et installations ci-après sont admises sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements nécessaires soient réalisés,
 - qu'elles participent à l'aménagement global de la zone dans laquelle elles prennent place à la condition expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone,
 - que l'opération, pour le secteur du château d'eau, respecte le schéma d'aménagement défini aux « orientations d'aménagement et de programmation ».
- 2.2. Les constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale, de services, de bureaux, de transport, d'entrepôts, de stockage, sous réserve que leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant. En particulier, pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exclusion de celles soumises à autorisation avec servitudes d'utilité publique qui demeurent interdites, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...).
Pour le secteur AUz1, les constructions industrielles ne pourront pas dépasser 1000 m² d'emprise au sol par bâtiment, ni 40% d'emprise au sol pour l'ensemble des bâtiments sur le terrain.
- 2.3. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le fonctionnement, la surveillance, la sécurité et l'entretien des établissements autorisés dans la zone.
- 2.4. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.5. Les garages collectifs de caravanes s'ils sont couverts et fermés.
- 2.6. En cas de sinistre, la reconstruction d'une construction existante avec ou sans changement de destination, avec ou sans agrandissement si elle n'est pas frappée par un arrêté d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUZ 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Les accès à la zone sont imposés par un accès unique par la RD321 conformément au schéma graphique des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- 3.5. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.6. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.7. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE AUZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

Assainissement eaux pluviales

- 4.3. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.4. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4).

Autres réseaux

- 4.5. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE AUZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux voies de :
- 35 mètres minimum de l'axe de la RD321 ;
 - 10 mètres de l'emprise des autres voies.

ARTICLE AUZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport aux limites de la zone d'au moins 15 mètres de la limite Est et d'au moins 10 mètres des limites Ouest et Sud.
- 7.2. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 5 mètres, 3 mètres **en secteur AUZ1**.

ARTICLE AUZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE AUZ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie de la parcelle en secteur AUz2 et 40% en secteur AUz1.

ARTICLE AUZ 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit, soit R+1+combles, et à 6 mètres au faîtage pour leurs annexes jointives ou non.
- 10.3. Pour les constructions à usage autre que d'habitation, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au faîtage, 14 mètres pour des éléments de faibles emprises (cheminées et autres superstructures).
- 10.4. Les bâtiments à usage industriel ou de services dont la hauteur est imposée par destination (silos, installations et immeubles adaptés au tri gravitaire, cheminées, pylônes, ponts roulants, tour de stockage, etc.) sont autorisés sans limite de hauteur.

ARTICLE AUZ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.
- 11.2. L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée et vivement conseillée (éolienne privative, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

Aspect des façades

- 11.3. Les constructions et installations doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- 11.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- 11.5. Pour les enduits et bardages de façade, les couleurs vives et criardes, les teintes blanches ou réfléchissantes sont interdites.
Des couleurs vives peuvent être autorisées sur des petites surfaces ou pour souligner des éléments de façades (hall d'entrée, vitrines, ouvrants et ses huisseries, enseignes, ...).
- 11.6. Pour les enduits et bardage de façade, des tons de couleur ocre, sable, pierre, beige, gris clair sont seuls autorisés.
- 11.7. Des couleurs différentes peuvent être autorisées pour les bardages lorsqu'ils sont utilisés sur une partie de la façade (avancée, hall d'entrée, partie en toiture terrasse, ...) ou pour souligner des petits éléments de façades (vitrines, ouvrants et ses huisseries) comme le bleu-vert, bleu-saphir, bleu-gris, bleu azur, gris anthracite, gris noir, brun vert, brun rouge, rouge vin.

Les toitures

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- 11.8. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°.
- 11.9. Les constructions annexes pourront être monopente, si elles sont adossées au bâtiment principal ou au mur de clôture, avec une inclinaison de toiture supérieure ou égale à 15°.

- 11.10. Pour les extensions vitrées et les annexes vitrées des bâtiments d'habitation, les toits devront présenter une pente et les matériaux transparents ou translucides seront autorisés comme matériaux de construction et de couverture.
- 11.11. Les toitures toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :
- sur l'ensemble de la toiture si au moins 50% de cette toiture est végétalisée ;
- sur 50% de la toiture si cette toiture n'est pas végétalisée.
- 11.12. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate, les matériaux similaires d'aspect, de forme et de teinte, les matériaux en métal de ton mat, à l'exception des bardeaux d'asphalte.
- Pour les constructions à usage autre que d'habitation :
- 11.13. Les toitures pourront être à deux ou plusieurs pans, de forme cintrée, et composées d'éléments en monopente ou toitures terrasse sur une partie de la toiture.
- 11.14. Les toitures monopentes ne sont autorisées que sur 40% de l'emprise totale de la construction. La pente sera supérieure ou égale à 15°.
- 11.15. Les toitures terrasses ne sont autorisées que sur 20% de l'emprise totale de la construction.
- 11.16. Pour les toitures, sont interdits :
- l'emploi de matériaux de forme ondulée ;
- l'emploi de matériaux brillants et réfléchissants.
- 11.17. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux de couleur sombre tels que tuiles plates, ardoises, tôles métalliques laquées de ton ardoises, zinc.

Clôtures

- 11.18. Les clôtures doivent être en harmonie avec le site.
- 11.19. Les seules clôtures autorisées sont :
- les grillages d'une hauteur maximale de 2,50 mètres doublés ou non de clôtures végétales d'espèces régionales,
- les clôtures végétales d'espèces régionales doublées ou non de grillage d'une hauteur maximale de 2,50 mètres.
- les murets (murs bahuts) d'une hauteur maximale de 60 centimètres surmontés ou non de grilles, grillage, lisses ou d'un dispositif à claire-voie, implantés en limite de voie publique.

ARTICLE AUZ 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place par unité de logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.
- pour les constructions à usage de commerce :
- surface de vente < à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
- surface de vente > à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente
- pour les établissements des autres activités autorisées : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
- 12.3. En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, 1/3 des aires demandées.

ARTICLE AUZ 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. 25% de la parcelle doivent être traité en espaces verts en secteur AUz2 et 35% en secteur AUz1.
- 13.3. Les sujets abattus pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain devront être remplacés.
- 13.4. Conformément au schéma d'aménagement de la zone figurant aux « orientations d'aménagement » :
- la bande de recul de 35 mètres de l'axe de la RD321 doit être plantée en lignes fruitières ou par des bosquets ;
 - Les bandes inconstructibles riveraines d'habitations à l'Est et au Sud seront aménagées par un merlon sur leur extérieur (côté habitations) et par des arbres de hautes tiges et /ou arbustes sur leur partie intérieure (côté bâtiments).
 - les bandes de recul des limites Ouest et Sud de la zone non riveraines d'habitations doivent être traitées en espaces verts plantés d'alignement d'arbres à haute tige ;
 - les marges de recul de la desserte interne de la zone doivent être traitées en espaces verts engazonnés et plantés à raison d'un arbre tous les 10 mètres complété éventuellement par des arbustes implantés en haie ou non ;
 - les abords du château d'eau doivent être traités en espaces naturels paysagers.
- 13.5. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 10 places.
- 13.6. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUZ 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

REGLEMENT

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, non desservie ou partiellement par des équipements, constituée de secteurs qui doivent être protégés de toute forme d'urbanisation nouvelle en raison :

- de la qualité des paysages et des milieux naturels qui les composent, notamment les vastes espaces boisés ;
- de la qualité des sites et de leur intérêt historique, écologique ou esthétique.

Cette zone comprend :

- un secteur NHD où l'habitat diffus est autorisé sous forme pavillonnaire préférentiellement dans un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées ;
- un secteur NL réservé aux équipements collectifs à vocation sportive ou de loisirs ;
- un secteur Ni qui correspond aux parties inondables où sont fixées des prescriptions particulières.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article N2.
- 1.2. En secteur inondable Ni, toutes les constructions et installations sont interdites, excepté celles autorisées à l'article N2.

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

- 2.1. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.3. Les constructions et installations d'équipements publics liées à la voirie et aux réseaux divers.
- 2.4. La construction d'annexes pour les habitations existantes.
- 2.5. Les aires de jeux, aires de sports, aires de stationnement de 10 unités et plus ouvertes au public.
- 2.6. Les agrandissements et extensions par adjonction ou surélévation, les changements de destination en habitat ou activités de tourisme et loisirs, les adaptations et réfections, les reconstructions après sinistre d'une construction existante si elle n'est pas frappée d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.
- 2.7. En secteur NHD, sont également autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à la condition que les constructions ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- 2.8. En secteur NL, les constructions et installations à usage d'équipements collectifs ayant un caractère sportif ou de loisirs (salles de sports, tribunes, vestiaires, ...) et leurs annexes associées (logements nécessaires, ...) ainsi que les aires permanentes de stationnement, de jeux et de sport ouvertes au public.
- 2.9. En secteur inondable Ni, seuls sont autorisés les exhaussements et affouillements de sol strictement nécessaires aux travaux de constructions autorisées ou pour la mise en œuvre de traitements paysagers, les ouvrages nécessaires à la lutte contre les inondations et, sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel :
 - pour les constructions existantes : les extensions et agrandissements, les reconstructions après sinistre, les constructions de garages, annexes et dépendances, les changements de destination destinés à l'habitat, l'artisanat et les services.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. En secteur NHD, l'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.4. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.5. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.6. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.3. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire.
Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.
- 4.4. On rappelle que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit se faire dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.
En particulier, les rejets autres que domestiques doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige, des pré-traitements peuvent être exigés.

Eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe.
- 4.6. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales.
- 4.7. En particulier, il y a lieu de prévoir :
 - dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer ;
 - des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet ;

- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier ;
- la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

Autres réseaux

- 4.8. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement :
- avec une marge de recul de 10 mètres minimum des voies départementales, 6 mètres en secteur NHD ;
 - avec une marge de recul de 5 mètres des autres voies.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions mesurées (30% de SHON maximum), réhabilitations, changements de destination sont autorisés, ainsi que les reconstructions après sinistre, s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.

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

- 7.1. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 20 mètres des espaces boisés classés.
- 7.2. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul au moins égal à la demi-hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 6 mètres.
- 7.3. En secteurs NHD et NL, les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives avec une marge de recul au moins égal à la demi-hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.
- 7.4. En secteurs NHD et NL, pour les constructions d'annexes, une implantation en retrait d'1 mètres des limites séparatives est autorisée si leur hauteur en limite n'excède pas 3 mètres au faîtage (3 mètres en cas de toiture monopente).
- 7.5. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions mesurées (30% de SHON maximum), réhabilitations, changements de destination sont autorisés, ainsi que les reconstructions après sinistre, s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.

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

- 8.1. En secteurs NHD et NL, les constructions peuvent être soit jointives, soit observer un éloignement au moins égal à la hauteur calculée à l'égout du toit du plus haut bâtiment et jamais inférieur à 3 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20% de la superficie de la parcelle en secteurs NHD et NL

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur maximale des constructions est limitée à 2 niveaux (R+1 ou R+combles aménageables), soit :
- 6,50 mètres à l'égout du toit pour les habitations,
 - 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage autre que d'habitation (12 mètres pour des éléments de faibles emprises : cheminées et autres superstructures).
- 10.3. La hauteur maximale des annexes (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 6 mètres au faîtage en cas de toiture à double pan et à 3,50 mètres au faîtage en cas de toiture monopente. Pour les annexes situées à 1 mètre en retrait des limites séparatives, ces hauteurs sont portées à 3 mètres.
- 10.4. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les ouvrages et bâtiments autorisés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou des équipements publics dont la hauteur est imposée par destination (silos, réservoirs, superstructures, pylônes ...).
- 10.5. Pour les constructions existantes ne respectant pas les prescriptions précédentes, les extensions mesurées (30% maximum de la S.H.O.N.) et changements de destination sont autorisés.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.
- 11.2. L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée et vivement conseillée (éolienne privative, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

Aspect des façades

- 11.3. Les constructions et installations doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- 11.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- 11.5. Les couleurs de tons ocre, sable, pierre, beige sont fortement conseillées.
- 11.6. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions : leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

- 11.7. Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :
- sur l'ensemble de la toiture si au moins 50% de cette toiture est végétalisée ;
 - sur 50% de la toiture si cette toiture n'est pas végétalisée.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- 11.8. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°.
- 11.9. Les constructions annexes pourront être monopente, si elles sont adossées au bâtiment principal ou au mur de clôture, avec une inclinaison de toiture supérieure ou égale à 15°.

11.10. Pour les extensions vitrées et les annexes vitrées des bâtiments d'habitation, les toits devront présenter une pente.

11.11. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate, les matériaux similaires d'aspect, de forme et de teinte, les matériaux en métal de ton mat, à l'exception des bardeaux d'asphalte

Pour les constructions à usage autre que d'habitation :

11.12. Les toitures seront à deux ou plusieurs pans d'une pente supérieure ou égale à 15°.

11.13. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur sombre tels que tuiles, ardoises, matériaux en métal de ton mat, ou matériaux similaires d'aspect et de teinte

11.14. Les matériaux ondulés sont interdits.

Clôtures :

11.15. Les seules clôtures autorisées sont :

- les murs pleins en pierre, briques ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- les clôtures végétales d'espèces régionales doublées ou non de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- les murets (murs bahuts) d'une hauteur maximale de 60 centimètres surmontés ou non de grilles, grillage, lisses ou d'un dispositif à claire-voie.

11.16. En secteur Ni, les seules clôtures autorisées sont les haies vives doublées ou non de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place par unité de logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- pour les constructions à usage d'équipements publics ayant un caractère sportif ou de loisirs (salles de sports, ...) : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.
- salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de S.H.O.N..

12.3. En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, 1/3 des aires demandées

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. Les sujets abattus pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain devront être remplacés.
- 13.3. La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est recommandée sur les limites.
- 13.4. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 50 m² de terrain.
- 13.5. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes).
- 13.6. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme.
- 13.7. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1 alinéa 7 et L.442-1 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de zones naturelles constituées par les parties du territoire communal affectées aux activités agricoles. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Cette zone comprend un secteur de cavité souterraine où sont fixées des prescriptions particulières en rapport avec les risques potentiels d'effondrement.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD321, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en A2.
- 1.2. Toutes les constructions et installations qui ne sont pas autorisées à l'article A2.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. Les parcs de stationnement à plusieurs niveaux (aériens ou souterrains).
- 1.5. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.7. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.8. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, exceptés ceux autorisés en A2.
- 1.9. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.10. Les sous-sols sont vivement déconseillés

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis

- 2.1. Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions, utilisations du sol et installations strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, définie par le L.311-1 du code rural (voir annexe 8), sous réserve du respect des dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et du règlement sanitaire départemental.
- 2.3. Les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural (gîtes ruraux, fermes-auberges, chambres d'hôtes, camping à la ferme,...), dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole.
- 2.4. Les constructions individuelles à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole (logement des exploitants agricoles, ...), implantées à proximité du siège d'exploitation.
- 2.5. Les constructions et installations d'équipements publics liées à la voirie et aux réseaux divers.

- 2.6. Les garages collectifs de caravanes dans la mesure où ils constituent le prolongement de l'activité agricole existante et à la condition qu'ils soient couverts et fermés.
- 2.7. Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.8. Pour une construction existante si elle n'est pas frappée d'alignement ou touchée par un emplacement réservé : les agrandissements et extensions par adjonction ou surélévation, les adaptations et rénovations, les reconstructions après sinistre, les changements de destination en activités de tourisme et de loisirs sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole proche.
- 2.9. Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés qu 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 après études et travaux adaptés. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extension et les annexes

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.4. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.5. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.6. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.3. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.
- 4.4. On rappelle que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit se faire dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.
En particulier, les rejets autres que domestiques doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige, des pré-traitements peuvent être exigés.

Eaux pluviales

- 4.5. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe.
- 4.6. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales.
- 4.7. En particulier, il y a lieu de prévoir :
- dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer ;
 - des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet ;
 - la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier ;
 - la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

Autres réseaux

- 4.8. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement :
- avec une marge de recul de 15 mètres minimum des voies départementales,
 - avec une marge de recul de 8 mètres des autres voies.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions mesurées (30% de SHON maximum), réhabilitations, changements de destination sont autorisés, ainsi que les reconstructions après sinistre, s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.

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

- 7.1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul au moins égal à la demi-hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.
- 7.2. Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 20 mètres des espaces boisés classés.
- 7.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions mesurées (30% de SHON maximum), réhabilitations, changements de destination sont autorisés, ainsi que les reconstructions après sinistre, s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.

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

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. ~~La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation~~ est limitée à 2 niveaux (R+1 ou R+combles aménageables), soit 6,50 mètres à l'égout du toit.
- 10.3. ~~La hauteur maximale des constructions autre que d'habitation~~ est limitée à 12 mètres au faîtage (14 mètres pour des éléments de faibles emprises : cheminées et autres superstructures).
- 10.4. ~~La hauteur maximale des annexes~~ (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 6 mètres au faîtage en cas de toiture à double pan et à 3,50 mètres au faîtage en cas de toiture monopente.
- 10.5. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les ouvrages et bâtiments autorisés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou des équipements publics dont la hauteur est imposée par destination (silos, réservoirs, superstructures, pylônes ...).

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.
- 11.2. L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée et vivement conseillée (éolienne privative, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

Aspect des façades

- 11.3. Les constructions et installations doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- 11.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- 11.5. Les couleurs de tons ocre, sable, pierre, beige sont fortement conseillées.
- 11.6. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions : leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

- 11.7. Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :
 - sur l'ensemble de la toiture si au moins 50% de cette toiture est végétalisée ;
 - sur 50% de la toiture si cette toiture n'est pas végétalisée.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- 11.8. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°.
- 11.9. Les constructions annexes pourront être monopente, si elles sont adossées au bâtiment principal ou au mur de clôture, avec une inclinaison de toiture supérieure ou égale à 15°.
- 11.10. Pour les extensions vitrées et les annexes vitrées des bâtiments d'habitation, les toits devront présenter une pente.
- 11.11. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate, les matériaux similaires d'aspect, de forme et de teinte, les matériaux en métal de ton mat, à l'exception des bardeaux d'asphalte

Pour les constructions à usage autre que d'habitation :

- 11.12. Les toitures seront à deux ou plusieurs pans d'une pente supérieure ou égale à 15°.

- 11.13. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur sombre tels que tuiles, ardoises, matériaux en métal de ton mat, ou matériaux similaires d'aspect et de teinte
- 11.14. Les matériaux ondulés sont interdits.

Clôtures :

- 11.15. Les seules clôtures autorisées sont :
- les murs pleins en pierre, briques ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - les clôtures végétales d'espèces régionales doublées ou non de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - les murets (murs bahuts) d'une hauteur maximale de 60 centimètres surmontés ou non de grilles, grillage, lisses ou d'un dispositif à claire-voie.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. Les sujets abattus pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain devront être remplacés.
- 13.3. La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est recommandée sur les limites.
- 13.4. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes).
- 13.5. Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

ANNEXES

ANNEXES

Annexe n° 1 : Articles du Règlement National d'Urbanisme qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme	page 77
Annexe n° 2 : Permis de démolir	page 78
Annexe n° 3 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants	page 79
Annexe n° 4 : Servitude du libre écoulement des eaux : article 641 du Code Civil	page 79
Annexe n° 5 : Espaces boisés	page 80
Annexe n°6 : Eléments du paysage ou du patrimoine à protéger et à mettre en valeur	Page 81
Annexe n°7 : Plantations et essences locales	page 82
Annexe n° 8 : Activités agricoles (article L.311-1 du code rural)	page 83
Annexe n° 9 : Distances de réciprocité et possibilités d'assouplissement de la règle	page 83
Annexe n° 10 : Activités artisanales	page 84
Annexe n° 11 : Installations classées pour la protection de l'environnement	page 84
Annexe n° 12 : Assainissement autonome des bâtiments d'habitation	page 85
Annexe n° 13 : Hauteur d'une construction	page 88
Annexe n° 14 : Surface de plancher hors œuvre et nette d'une construction Circulaire n° 90/80 du 12 novembre 1990	page 89
Annexe n° 15 : Coefficient d'occupation du sol	page 91
Annexe n° 16 : Détermination de l'isolement acoustique	page 92

Annexe n° 1 : Articles du Règlement National d'Urbanisme qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme

Articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui s'imposent au PLU.

Article R111-2

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-15

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Annexe n° 2 : Permis de démolir

Titre V : Dispositions propres aux démolitions

Article L451-1

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque la démolition est nécessaire à une opération de construction ou d'aménagement, la demande de permis de construire ou d'aménager peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. Dans ce cas, le permis de construire ou le permis d'aménager autorise la démolition.

Article L451-2

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble.

Article L451-3

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque le permis de démolir porte sur un immeuble ou une partie d'immeuble qui est le support d'une plaque commémorative, celle-ci est conservée par le maître d'ouvrage durant les travaux de démolition :

A l'issue des travaux, le maître d'ouvrage la réinstalle en un lieu visible de la chaussée.

Section IV : Dispositions applicables aux démolitions

Article R*421-26

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.

Article R*421-27

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Article R*421-28

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Article R*421-29

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (J) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

Annexe n° 3 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants

Article 682 : (Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Article 683 : (Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique. Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

Article 684 : (Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

Article 685 : (Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.

L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

Article 685-1 : (inséré par Loi n° 71-494 du 25 juin 1971 Journal Officiel du 27 juin 1971)

En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice

Annexe n° 4 : Servitude du libre écoulement des eaux

Article 641 du Code Civil : (Loi du 8 avril 1898) – Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds.

Si l'usage de ces eaux ou de la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds. Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus dans les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs, sont portées, en premier ressort, devant le juge de paix du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

Annexe n° 5 : Espaces boisés

I - Espaces boisés classés

Ils sont repérés sur le plan de zonage par une trame quadrillée semée de ronds.

Les articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme fixent les droits et obligations des propriétaires d'espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme.

Ils précisent notamment :

- 1) L'interdiction de changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont donc interdits.
- 2) Les conditions dans lesquelles toute coupe ou tout abattage d'arbres est subordonné à une autorisation expresse, pouvant imposer des prescriptions spéciales concernant notamment les techniques de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations.
- 3) La situation des propriétaires forestiers qui ont fait agréer un plan simple de gestion et qui peuvent effectuer sans formalité les coupes et abattages d'arbres prévus audit plan.
- 4) Les possibilités de compensation entre terrains boisés et terrains à bâtir, et les conditions dans lesquelles peut être accordée une autorisation de construire sur une partie de terrain classé.
- 5) Les sanctions encourues par les propriétaires qui ne respecteraient pas la réglementation notamment la possibilité pour le Commissaire de la République d'ordonner dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des boisements ou des travaux illicites ont été exécutés le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le Commissaire de la République, il est pourvu par l'Administration aux frais du propriétaire (cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés).

II - Espaces boisés non classés

Tout défrichement est soumis à autorisation préalable excepté pour :

- Les jeunes bois pendant les vingt premières années (sauf s'ils sont implantés en remplacement de bois défrichés ou conservés à titre de réserves boisées).
- Les parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares.
- Les bois de moins de 4 hectares (sauf s'ils font partie d'un ensemble boisé de plus de 4 hectares).

Article L.130-1 : (Ordonnance n°2005-554 du 26 mai 2005)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Annexe n°6 : Eléments du paysage ou du patrimoine à protéger et à mettre en valeur

Article L123-1

Modifié par [LOI n°2008-776 du 4 août 2008 - art. 102](#)

Les PLU peuvent :

.....
7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
.....

Article R*421-28

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 \(J\) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 \(J\) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007](#)

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Annexe n° 7 : plantations et essences locales

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier torminal	Orme résista
Aulne glutineux ou vergne	Noyer commun
Bouleau commun	Noyer noir
Châtaigner	Noyer hybride
Chêne pédonculé	Osier de vannier
Chêne rouvre ou sessile	Peuplier de culture
Erable champêtre	Pin de l'Evêque
Erable sycomore	Poirier sauvage
Frêne commun	Saule blanc
Grisard	Sorbier des oiseleurs
Hêtre	Tilleul à petites feuilles
Marronnier	Tremble
Merisier	

Les haies seront composées d'au moins une des espèces suivantes :

<i>Caduques :</i>	<i>Persistants :</i>
Charme commun	Buis
Cerisier, Sainte-Lucie	Berberis verts, Juliana, stenophylla,
Cognassier commun et du Japon	Darwinii
Cornouiller sanguin	Cotoneaster franchetti
Erable champêtre	Eleagnus ebbingei
Frêne	Laurier du Portugal
Fusain d'Europe	Mahonia
Hêtre	Hedera helix
Noisetier commun	
Prunellier, épine noire	
Prunier, mirobolant	
Viorne lantane	
Viorne obier	

Les espèces déconseillées sont les suivantes :

Aubépine
Orme commun
Laurier
Thuya
Cyprès

Annexe n° 8 : Activités agricoles

Article L311-1

*(Loi n° 97-1051 du 18 novembre 1997 art. 40 Journal Officiel du 19 novembre 1997)
(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 38 I Journal Officiel du 24 février 2005)
(Ordonnance n° 2005-1127 du 8 septembre 2005 art. 7 I Journal Officiel du 9 septembre 2005)*

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

Annexe n° 9 : Distances de réciprocité et possibilités d'assouplissement de la règle

Article L111-3

*(Loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 art. 105 Journal Officiel du 10 juillet 1999)
(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 204 Journal Officiel du 14 décembre 2000)
(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 79 Journal Officiel du 24 février 2005 en vigueur le 1er janvier 2006)
(Loi n° 2006-111 du 5 janvier 2006 art. 19 Journal Officiel du 6 janvier 2006)*

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Annexe n° 10 : Activités artisanales

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Une entreprise est artisanale si elle remplit deux conditions :

1. Exercer, pour son propre compte, une activité de production, de réparation, de transformation ou prestation de services. Ces activités sont répertoriées en quatre grandes catégories :
alimentation – services – production – bâtiment.
2. Ne pas employer plus de dix salariés lors de l'immatriculation (dans certaines conditions, ce nombre peut être porté au-delà de dix salariés, sans limitation de durée).

Annexe n° 11 : Installations classées pour la protection de l'environnement

Consulter la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 modifiée par la loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976.

Sont soumis aux dispositions de la présente loi et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces installations sont répertoriées dans la nomenclature des installations classées résultant du décret n°53-578 du 20 mai 1953 modifié à de nombreuses reprises dont la dernière par décret n°2005-989 du 10 août 2005 (cette nomenclature peut-être consultée en Préfecture).

L'autorisation prévue pour les plus nuisants est accordée par le Préfet après enquête publique et avis des Conseils Municipaux et du Conseil Départemental d'Hygiène.

L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

L'arrêté interministériel en date 6 mai 1996, modifié par l'arrêté interministériel du 24 décembre 2003 et la circulaire du 27 mai 1997, fixe les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.



- La surface d'épandage (fond des tranchées) est fonction de la taille de l'habitation et de la perméabilité du sol. Elle est définie par l'étude pédologique à la parcelle.

1. DISPOSITIFS ASSURANT UN PRETRAITEMENT

1. Fosse toutes eaux et fosse septique

Une fosse toutes eaux est un appareil destiné à la collecte, à la liquéfaction partielle des matières polluantes contenues dans les eaux usées et à la rétention des matières solides et des déchets flottants.

Elle reçoit l'ensemble des eaux usées domestiques.

Elle doit être conçue de manière à éviter les cheminements directs entre les dispositifs d'entrée et de sortie ainsi que la remise en suspension et l'entraînement des matières sédimentées et des matières flottantes pour lesquelles un volume suffisant est réservé. La hauteur utile d'eau ne doit pas être inférieure à 1 mètre. Elle doit être suffisante pour permettre la présence d'une zone de liquide au sein de laquelle se trouve le dispositif de sortie des effluents.

Le volume utile des fosses toutes eaux, volume offert au liquide et à l'accumulation des boues, mesuré entre le fond de l'appareil et le niveau inférieur de l'orifice de sortie du liquide, doit être au moins égal à 3 mètres cubes pour des logements comprenant jusqu'à cinq pièces principales. Pour des logements plus importants, il doit être augmenté d'au moins 1 mètre cube par pièce supplémentaire.

Les fosses toutes eaux doivent être pourvues d'une ventilation constituée d'une entrée d'air et d'une sortie d'air située au-dessus des locaux habités, d'un diamètre d'au moins 100 millimètres.

Le volume utile des fosses septiques réservées aux seules eaux vannes doit être au moins égal à la moitié des volumes minimaux retenus pour les fosses toutes eaux.

2. Installations d'épuration biologique à boues activées

Le volume total des installations d'épuration biologiques à boues activées doit être au moins égal à 2,5 mètres cubes pour des logements comprenant jusqu'à six pièces principales.

L'installation doit se composer :

- soit d'une station d'épuration biologique à boues activées d'un volume total utile au moins égal à 1,5 mètre cube pour l'ensemble du compartiment d'aération et du clarificateur, suivie obligatoirement, en aval du clarificateur et distinct de celui-ci, d'un dispositif de rétention et d'accumulation des boues (piège à boues) d'un volume au moins égal à 1 mètre cube ou un dispositif présentant une efficacité semblable ;

- soit d'une station d'un volume total utile au moins égal à 2,5 mètres cubes pour l'ensemble du compartiment d'aération et du clarificateur, ce dernier devant présenter une efficacité semblable au piège à boues mentionné à l'alinéa précédent.

Pour des logements comprenant plus de six pièces principales, ces volumes font l'objet d'une étude particulière.

3. Installations d'épuration biologique à cultures fixées

Pour un logement comportant jusqu'à six pièces principales, l'installation d'épuration biologique à cultures fixées comporte un compartiment de prétraitement anaérobie suivi d'un compartiment de traitement aérobie. Chacun des compartiments présente un volume au moins égal à 2,5 mètres cubes.

Le prétraitement anaérobie peut être assuré par une fosse toutes eaux. Pour des logements comprenant plus de six pièces principales, les volumes des différents compartiments font l'objet d'une étude spécifique.

2. DISPOSITIFS ASSURANT L'EPURATION ET L'EVACUATION DES EFFLUENTS PAR LE SOL

1. Tranchées d'épandage à faible profondeur dans le sol naturel (épandage souterrain)

L'épandage souterrain doit être réalisé par l'intermédiaire des tuyaux d'épandage placés horizontalement dans un ensemble de tranchées.

Ceux-ci doivent être placés aussi près de la surface du sol que le permet leur protection.

La longueur totale des tuyaux d'épandage mis en oeuvre doit être fonction des possibilités d'infiltration du terrain et des quantités d'eau à infiltrer.

Les tuyaux d'épandage doivent avoir un diamètre au moins égal à 100 millimètres. Ils doivent être constitués d'éléments rigides en matériaux résistants munis d'orifices dont la plus petite dimension doit être au moins égale à 5 millimètres.

La longueur d'une ligne de tuyaux ne doit excéder 30 mètres.

La largeur des tranchées d'épandage dans lesquelles sont établis les tuyaux d'épandage est de 0,50 mètre minimum. Le fond des tranchées est garni d'une couche de graviers sans fines, d'une granulométrie 10/40 millimètres ou approchant.

La distance d'axe des tranchées doit être au moins égale à 1,50 mètre.

Le remblai de la tranchée doit être réalisé après interposition, au dessus de la couche de graviers, d'un feutre ou d'une protection équivalente perméable à l'air et à l'eau.

L'épandage souterrain doit être maillé chaque fois que la topographie le permet.

Il doit être alimenté par un dispositif assurant une égale répartition des effluents dans le réseau de distribution.

2. Lit d'épandage à faible profondeur

Le lit d'épandage remplace les tranchées à faible profondeur dans le cas des sols à dominante sableuse où la réalisation des tranchées est difficile.

Il est constitué d'une fouille unique à fond horizontal.

3. Lit filtrant vertical non drainé et terte d'infiltration

Dans le cas où le sol présente une perméabilité insuffisante, un matériau plus perméable (sable siliceux lavé) doit être substitué au sol en place sur une épaisseur minimale de 0,70 mètre sous la couche de graviers qui assure la répartition de l'effluent distribué par des tuyaux d'épandage.

Dans le cas où la nappe phréatique est trop proche, l'épandage doit être établi à la partie supérieure d'un tertre réalisé au-dessus du sol en place.

3. DISPOSITIFS ASSURANT L'EPURATION DES EFFLUENTS AVANT REJET VERS LE MILIEU HYDRAULIQUE SUPERFICIEL

1. Lit filtrant drainé à flux vertical

Il comporte un épandage dans un massif de sable propre rapporté formant un sol reconstitué tel que décrit dans la présente annexe.

A la base du lit filtrant, un drainage doit permettre d'effectuer la reprise des effluents filtrés pour les diriger vers le milieu hydraulique superficiel ; les drains doivent être, en plan, placés de manière alternée avec les tuyaux distributeurs.

La surface des lits filtrants drainés à flux doit être au moins égale à 5 mètres carrés par pièce principale, avec une surface minimale totale de 20 mètres carrés.

Dans le cas où la nappe phréatique est trop proche, l'épandage doit être établi à la partie supérieure d'un tertre réalisé au-dessus du sol en place.

2. Lit filtrant drainé à flux horizontal

Dans le cas où le terrain en place ne peut assurer l'infiltration des effluents et si les caractéristiques du site ne permettent pas l'implantation d'un lit filtrant à flux vertical, un lit filtrant drainé à flux horizontal peut être réalisé.

Le lit filtrant drainé à flux horizontal est établi dans une fouille à fond horizontal, creusée d'au moins 0,50 mètre sous le niveau d'arrivée des effluents.

La répartition des effluents sur toute la largeur de la fouille est assurée en tête, par une canalisation enrobée de graviers 10/40 millimètres ou approchant dont le fil d'eau est situé à au moins 0,35 mètre du fond de la fouille.

Le dispositif comporte successivement, dans le sens d'écoulement des effluents, des bandes de matériaux disposés perpendiculairement à ce sens, sur une hauteur de 0,35 mètre au moins, et sur une longueur de 5,5 mètres :

- une bande de 1,20 mètre de gravillons fins 6/10 millimètres ou approchant ;
- une bande de 3 mètres de sable propre ;
- une bande de 0,50 mètre de gravillons fins à la base desquels est noyée une canalisation de reprise des effluents.

L'ensemble est recouvert d'un feutre imputrescible et de terre arable.

La largeur du front de répartition est de 6 mètres pour 4 pièces principales et 8 mètres pour 5 pièces principales ; il est ajouté 1 mètre supplémentaire par pièce principale pour les habitations plus importantes.

4. AUTRES DISPOSITIFS

1. Bac à graisses

Le bac à graisses (ou bac dégraisseur) est destiné à la rétention des matières solides, graisses et huiles contenues dans les eaux ménagères.

Le bac à graisses et les dispositifs d'arrivée et de sortie des eaux doivent être conçus de manière à éviter la remise en suspension et l'entraînement des matières grasses et des solides dont l'appareil a réalisé la séparation.

Le volume utile des bacs, volume offert au liquide et aux matières retenues en dessous de l'orifice de sortie, doit être au moins égal à 200 litres pour la desserte d'une cuisine ; dans l'hypothèse où toutes les eaux ménagères transitent par le bac à graisses, celui-ci doit avoir un volume au moins égal à 500 litres. Le bac à graisses peut être remplacé par une fosse septique.

2. Fosse septique

La fosse chimique est destinée à la collecte, la liquéfaction et l'aseptisation des eaux vannes, à l'exclusion des eaux ménagères.

Elle doit être établie au rez-de-chaussée des habitations.

Le volume de la chasse d'eau automatique établie sur une fosse chimique ne doit pas dépasser 2 litres.

Le volume utile des fosses chimiques est au moins égal à 100 litres pour un logement comprenant 100 litres par pièce supplémentaire.

La fosse chimique doit être agencée intérieurement de telle manière qu'aucune projection d'agents utilisés pour la liquéfaction ne puisse atteindre les usagers.

Les instructions du constructeur concernant l'introduction des produits stabilisants doivent être mentionnées sur une plaque apposée sur l'appareil.

3. Fosse d'accumulation

La fosse d'accumulation est un ouvrage étanche destiné à assurer la rétention des eaux vannes et, exceptionnellement, de tout ou partie des eaux ménagères.

Elle doit être construite de façon à permettre leur vidange totale.

La hauteur du plafond doit être au moins égale à 2 mètres.

L'ouverture d'extraction placée dans la dalle de couverture doit avoir un minimum de 0,70 par 1 mètre de section.

Elle doit être fermée par un tampon hermétique, en matériau présentant toute garantie du point de vue de la résistance et de l'étanchéité.

4. Puits d'infiltration

Un puits d'infiltration ne peut être installé que pour effectuer le transit d'effluents ayant subi un traitement complet à travers une couche superficielle imperméable afin de rejoindre la couche sous-jacente perméable et à condition qu'il n'y ait pas de risques sanitaires pour les points d'eau destinés à la consommation humaine.

La surface latérale du puits d'infiltration doit être étanche depuis la surface du sol jusqu'au 0,50 mètre au moins au-dessous du tuyau amenant les eaux épurées. Le puits est recouvert d'un tampon.

La partie inférieure du dispositif doit présenter une surface totale de contact (surface latérale et fond) au moins égale à 2 mètres carrés par pièce principale.

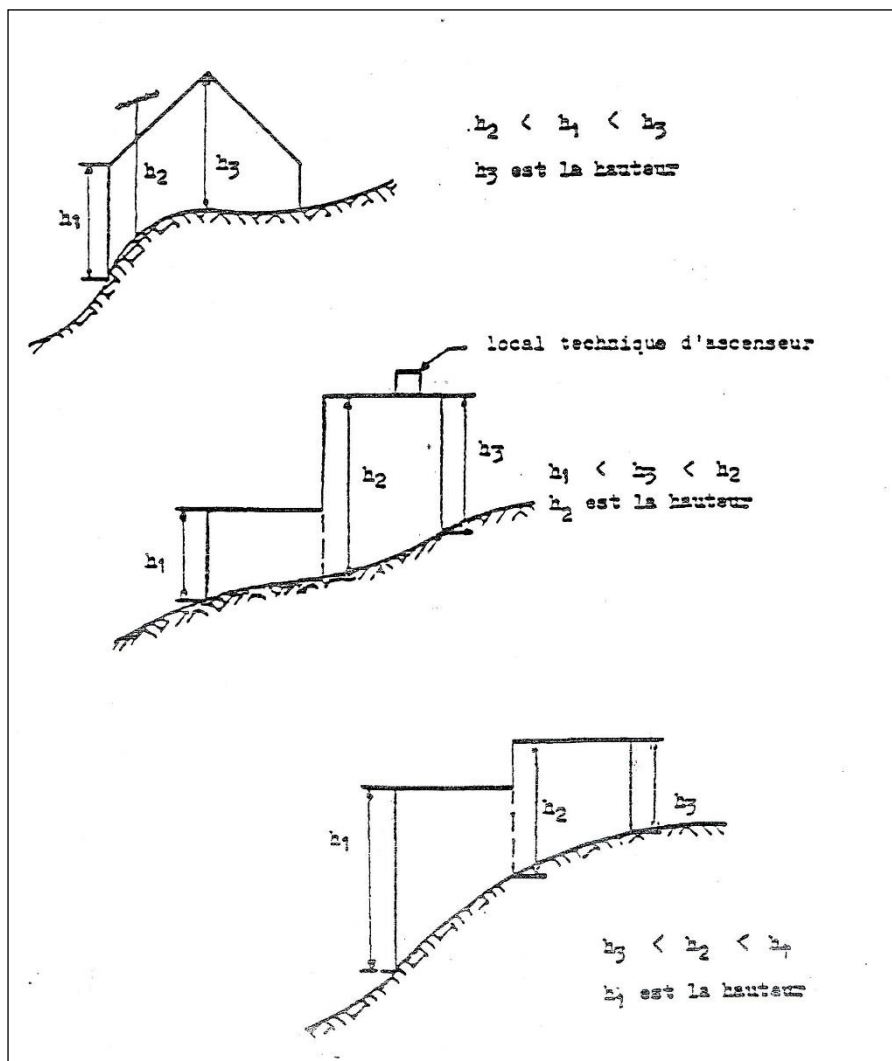
Le puits d'infiltration doit être garni, jusqu'au niveau du tuyau d'amenée des eaux, de matériaux calibrés d'une granulométrie 40/80 ou approchant.

Les effluents épurés doivent être déversés dans le puits d'infiltration au moyen d'un dispositif éloigné de la paroi étanche et assurant une répartition sur l'ensemble de la surface, de telle façon qu'ils s'écoulent par surverse et ne ruissellent pas le long des parois.

Annexe n° 13 : Hauteur d'une construction

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

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



Annexe n° 14 : Surface de plancher hors-œuvre brute et nette d'une construction
Circulaire n° 90/80 du 12 novembre 1990

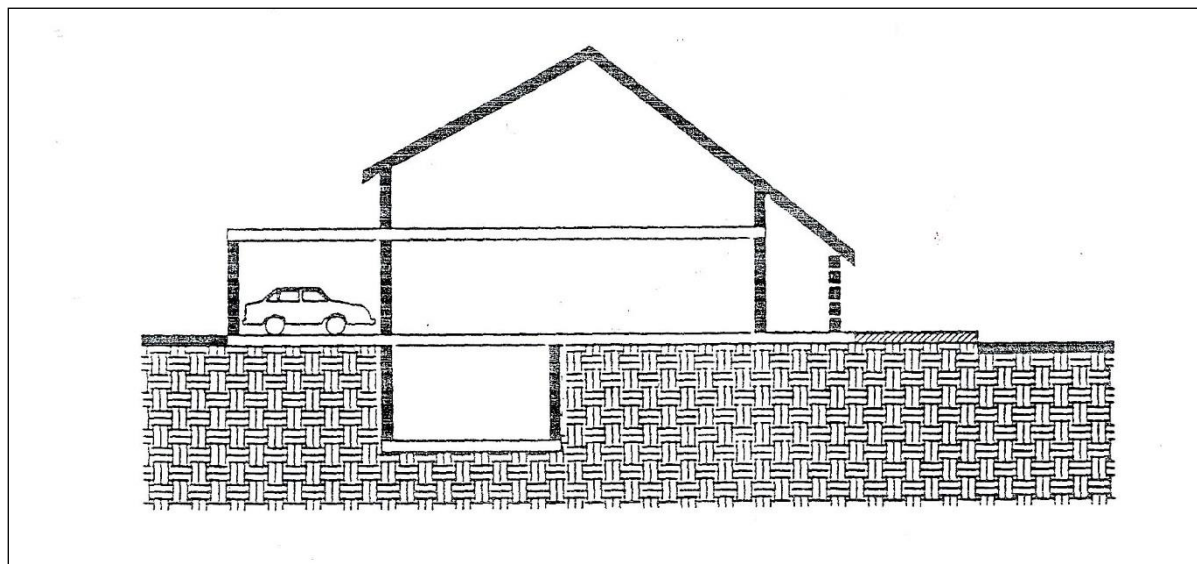
1 - Définition de la surface hors-œuvre brute

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

- L'épaisseur de tous les murs
- Les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias, coursives
- Les constructions non fermées de murs comme les hangars
- Les niveaux intermédiaires tels que mezzanines et galeries
- Les combles et les sous-sols aménageables ou non
- Les toitures-terrasses, accessibles ou non

Toutefois, ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

- Aux constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage (citernes, silos) et les auvents
- Aux terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée
- Aux éléments de modénature tels qu'acrotères, bandeaux, corniches ou marquises
- Aux vides, notamment ceux occasionnés par les trémies d'escalier, d'ascenseur ou de monte-charges
- Aux marches d'escalier, cabines d'ascenseur et rampes d'accès



2 - Définition de la surface hors-œuvre nette

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

a) Aux combles et aux sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, en raison :

- D'une hauteur sous toiture ou sous plafond inférieure à 1,80 m
- De leur affectation particulière tels que les locaux techniques (chaufferie, machinerie d'ascenseur, etc. ...) et les caves des habitations comportant des prises d'air pour seules ouvertures
- Notamment pour les combles :
 - De leur impossibilité à supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité
 - De l'encombrement de la charpente

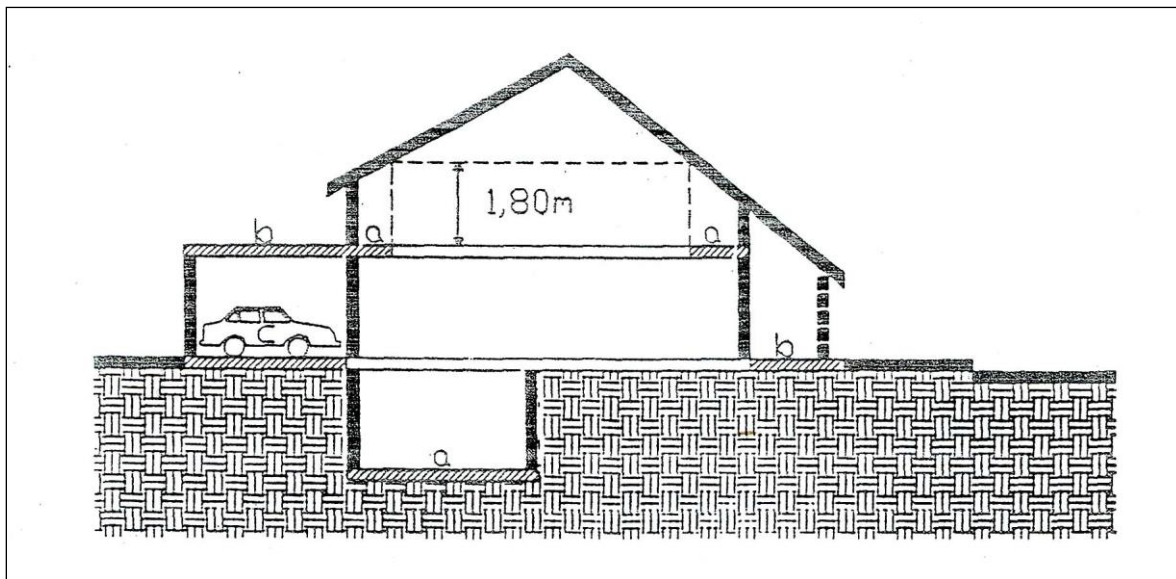
b) Aux toitures-terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée

c) Aux parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules

d) Aux locaux affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les serres de production

e) A 5% des surfaces hors-œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b), c) ci-dessus

f) Pour ce qui concerne la réfection d'immeubles à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, aux surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et à celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.



Annexe n° 15 : Le coefficient d'occupation du sol

1 - Définition du coefficient d'occupation du sol

L'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme donne la définition suivante :

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

C.O.S - Surface de plancher hors-œuvre nette, surface du terrain :

La surface du terrain à prendre en compte pour le calcul du coefficient d'occupation du sol est celle du terrain faisant l'objet de la demande. Toutefois, lorsque ce terrain est issu d'une division, il ne peut-être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division. (cf. article L.111-5 du Code de l'Urbanisme). De même, si une cession gratuite a eu lieu, la superficie cédée gratuitement doit être prise en compte.

Le calcul de la surface hors-œuvre nette est explicité à l'annexe n° 14.

2 - Exemple de calcul du coefficient d'occupation du sol

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

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

$$250 - (38+42+20) = 150 \text{ m}^2$$

Si la surface du terrain sur lequel la construction est édifiée est égale à 500 mètres carrés, le coefficient d'occupation du sol sera :

$$\frac{150}{500} = 0,30$$

Annexe n° 16 : Détermination de l'isolement acoustique

Détermination de l'isolement acoustique minimal des bâtiments d'habitation contre les bruits des transports terrestres par le maître d'ouvrage du bâtiment, en application de l'arrêté préfectoral du 8 avril 2003 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Article 5 - En application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 susvisé, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs. Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 ci-après.

Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 du présent arrêté.

Article 6 - Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U, celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

A. - Dans les rues en U - Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres :

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB(A)
2	42 dB(A)
3	38 dB(A)
4	35 dB(A)
5	30 dB(A)

Ces valeurs sont diminuées, sans toutefois pouvoir être inférieures à 30 dB(A) :

- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales,
- en effectuant un décalage de deux classes d'isolement pour les façades arrière.

B. - En tissu ouvert - Le tableau suivant donne, par catégorie d'infrastructure, la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et :

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Distance en mètres	Catégories				
	1	2	3	4	5
	45 dB(A)	42 dB(A)	38 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
10 15	45 dB(A)	42 dB(A)	38 dB(A)	33 dB(A)	
l+*t	44 dB(A)	41 dB(A)	37 dB(A)	32 dB(A)	
20 • oc	43 dB(A)	40 dB(A)	36 dB(A)	31 dB(A)	
25	42 dB(A)	39 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)	
30 40	41 dB(A)	38 dB(A)	34 dB(A)		
	40 dB(A)	37 dB(A)	33 dB(A)		
50 65	39 dB(A)	36 dB(A)	32 dB(A)		
or)	38 dB(A)	35 dB(A)	31 dB(A)		
OU 100	37 dB(A)	34 dB(A)	30 dB(A)		
1 OK	36 dB(A)	33 dB(A)			
125 160	35 dB(A)	32 dB(A)			
	34 dB(A)	31 dB(A)			
200 oc/-\	33 dB(A)	30 dB(A)			
250 • snn	32 dB(A)				

Les valeurs du tableau tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

Situation	Description	Correction
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure, sans obstacles qui la masquent	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	Il existe, entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit :	
	- en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments)	- 3 dB(A)
	- en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit	- 6 dB(A)
Portion de façade masquée (1) par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres :	
	- à une distance inférieure à 150 mètres	- 6 dB(A)
	- à une distance supérieure à 150 mètres	- 3 dB(A)
	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres :	
	- à une distance inférieure à 150 mètres	- 9 dB(A)
	- à une distance supérieure à 150 mètres	- 6 dB(A)
Façade en vue directe d'un bâtiment	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui-même	
	- façade latérale (2)	- 3 dB(A)
	- façade arrière	- 9 dB(A)
(1) Une portion de façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure depuis cette portion de façade. (2) Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.		

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 30 dB(A).

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB(A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB(A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent,
- soit la classe d'isolement de 30, 35, 38, 42, ou 45 dB(A), en prenant, parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

Article 7 - Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi que, le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières,
- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S 31-085 pour les infrastructures routières et Pr S 31-088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB[A])	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB[A])
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 dB(A) en période diurne et 30 dB(A) en période nocturne, ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne, et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB(A).

Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

Article 8 - Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'entendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7, dans les conditions définies par les arrêtés du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 « vérification de la qualité acoustique des bâtiments », dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à deux mètres en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

Article 9 - Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :

- dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 40 dB(A),
- dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB(A),
- uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB(A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie : la construction et l'équipement sont tels que l'occupant peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur au plus égale à 27 °C. du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe au présent arrêté. La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1,50 mètre au-dessus du sol.

TITRE III Dispositions diverses

Article 10 - Les dispositions prévues à l'article 6 de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont abrogées.

Les dispositions prévues à l'article 3 et à l'annexe I de l'arrêté du 6 octobre 1978 précité continuent à s'appliquer jusqu'à la date d'entrée en vigueur des mesures prises en application de l'article 5 du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 susvisé.