

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE
FONTAINE LE BOURG



RÈGLEMENT

4

PLU – 3^{ème} MODIFICATION SIMPLIFIEE :

Engagée le : 20 septembre 2016

Consultation Publique : 20 octobre au 21 novembre 2016

Approuvée le : 14 décembre 2016

CACHET DE LA MAIRIE

Le Maire,
Dany LEMETUS



SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	2
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	6
Dispositions applicables à la zone UA	7
Dispositions applicables à la zone UB	15
Dispositions applicables à la zone UC	21
Dispositions applicables à la zone UZ	29
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	34
Dispositions applicables à la zone AU	35
Dispositions applicables à la zone AUA	38
Dispositions applicables à la zone AUB	44
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</u>	50
Dispositions applicables à la zone N et secteurs NHD, NEP, NL,	51
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	58
Dispositions applicables à la zone A	59
<u>ANNEXES</u>	66

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 FONTAINE-LE-BOURG.

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 des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (ex. : UAa, UAi).

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 UC repérée au plan par l'indice UC.
- 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 AU repérée au plan par l'indice AU.
- La zone AUA repérée au plan par l'indice AUA
- La zone AUB repérée au plan par l'indice AUB

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.
- La zone NHD repérée au plan par l'indice NHD.
- La zone NEP repérée au plan par l'indice NEP.
- La zone NL repérée au plan par l'indice NL.

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 du paysage ou du patrimoine 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 bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial pouvant changer de destination en application de l'article L.123-3-1 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 : EMBLEMES 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

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, UC, UZ, AU, AUA, AUB, N, NHD, NEP, NL, 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 dense, d'équipements et d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux).

Il s'agit de la zone du bourg, zone centrale ancienne et mixte, marquée par un bâti ancien généralement aligné sur les voies et des constructions plus récentes en périphérie.

Cette zone comprend :

- un secteur UAa, secteur situé en périphérie du cœur du bourg et moins dense que celui-ci,
- un secteur UAi où toute nouvelle construction est interdite pour cause de risque d'inondation,
- des secteurs de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières en rapport avec les risques potentiels d'effondrement ;
- des secteurs inondables et de ruissellements des eaux pluviales où sont fixées des prescriptions particulières.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD151, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir en annexes).

Toute autorisation de constructions dans les périmètres de protection rapprochée de points de captage AEP devra faire l'objet d'un avis de la part d'un hydrogéologue agréé.

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 constructions à vocation d'activités artisanales, commerciales, de services ou de bureaux soumises au régime d'installation classée sauf celles visées à l'article UA2.
- 1.4. Les constructions et installations à usage de stockage et d'entrepôts sauf celles visées à l'article UA2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 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.
- 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. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en UA2.
- 1.12. **En secteur UAi**, toute nouvelle construction ou installation du fait du risque important d'inondation.
- 1.13. **En secteur inondable et de ruissellements des eaux pluviales**, sont interdits :
 - les sous-sols ;
 - les constructions ou installations excepté celles autorisées en UA2.
- 1.14. Les constructions en sous-sols sont fortement déconseillées du fait de la présence de la nappe aquifère.
- 1.15. Le remblai des mares est interdit.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 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 à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. 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 sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier, pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à autorisation avec servitudes d'utilité publique exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...).
- 2.3. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts liées à une activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux autorisée dans la zone.
- 2.4. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à la lutte contre les inondations
- 2.5. En cas de sinistre, la reconstruction d'une construction existante si elle n'est pas frappée par un arrêté d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.
- 2.6. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, seuls sont autorisés :
 - toute construction nouvelle et les changements de destination en habitat des constructions existantes sous réserve que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ;
 - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (30m² de S.H.O.N.), agrandissements, rénovations, changements de destination en annexes ou activités autorisées ;
 - les constructions d'annexes ;
 - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.
- 2.7. **En secteurs inondables et de ruissellement des eaux pluviales**, seuls sont autorisés :
 - les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations ;
 - pour les constructions existantes : extensions mesurées (30m² de S.H.O.N.), agrandissements, reconstructions après sinistre des constructions existantes sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 40 cm au-dessus du terrain naturel ;
 - les changements de destination des constructions existantes ;
 - les constructions de garages, annexes et dépendances sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 40 cm au-dessus du terrain naturel.

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 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 sorties de garage doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.
- 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. Les talus de déblais éventuels seront exclus du domaine public.

- 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 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.

Assainissement eaux pluviales

- 4.3. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 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). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

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 UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

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

- 6.1. **En zone UA**, 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.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils soit réalisés à l'alignement ou qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie.

- 6.2. **En zone UAa**, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 3 mètres.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie.

- 6.3. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des berges du Cailly. Pour les constructions existantes, les extensions, réfections, adaptations, changements de destination, reconstructions après sinistre sont autorisées s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la berge.

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

7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 15 mètres des espaces boisés classés. Pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle, les changements de destinations, extensions, agrandissements, adaptations, réfections sont autorisés sous réserve de ne pas rapprocher l'immeuble de ces EBC.

7.2. **En zone UA**, 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.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils soit réalisés en limites séparatives ou qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.

7.3. **En zone UAa**, 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 3 mètres.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.

Pour les constructions d'annexes, une implantation en limites séparatives est autorisée si leur hauteur en limite n'excède pas 5 mètres au faitage (3,50 mètres en cas de toiture monopente).

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

8.1. **En zone UAa**, les constructions peuvent être soit jointives, soit séparées d'une distance au moins égale à 6 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 50% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation **en zone UA**,
40% **en zone UAa** ;
- 80% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage autre que d'habitation.

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 :
- pour les habitations et annexes : 6,50 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente (soit R+1+comble) ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (soit R + 1),
- 12 mètres au faitage pour les constructions à usage autre que d'habitation et à 14 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises.

10.3. **En zone UAa**, la hauteur maximale des annexes non accolées (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 6 mètres au faitage en cas de toiture à double pan et à 3,50 mètres au faitage en cas de toiture monopente.

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

Insertion dans l'environnement

- 11.1. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel.
- 11.2. Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions doivent être construits en harmonie avec le bâtiment principal.

Vérandas et verrières

- 11.3. Le volume de cette extension doit être inférieur au volume de la construction principale.

Aspect des façades

- 11.4. Les façades auront un aspect homogène.
- 11.5. Les enduits en ciment gris seront peints.
- 11.6. Sont interdits :
- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
 - les tons de couleur blanche.

Les toitures

- 11.7. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, réalisés en tuiles, en ardoises ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, voire de bac acier laqué, et d'une pente supérieure ou égale à 35°.
- 11.8. Les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :
- pour les constructions principales :
 - sur 100% de la toiture si celle-ci est végétalisée ;
 - si la toiture n'est pas végétalisée, alors la construction devra comprendre au moins deux volumes avec un décroché de façade et/ou un décroché de toiture ;
 - pour les annexes (garages, dépendances, abris de jardin,...) ne donnant pas sur la rue. L'emprise de ces annexes devra rester inférieure à celle du bâtiment principal ;
 - pour les extensions dans la mesure où l'emprise de ces extensions reste inférieure à celle du bâtiment principal.
- 11.9. Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes accolées ou non (garages, dépendances, abris de jardin, ...) ne donnant pas sur la rue et pour les extensions en appentis. Le volume de ces toitures monopentes devra rester inférieur à celui de la toiture de la construction principale
- 11.10. Sont interdits :
- l'emploi de la tôle de forme ondulée ;
 - l'emploi de tôles métalliques brutes (non laquées) ;
 - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires.
- 11.11. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.
- 11.12. Pour les équipements publics, sont autorisés :
- l'emploi de bac acier, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.

Les clôtures

- 11.13. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.14. Les types de clôture admis sont :
- murs pleins en pierre ou en brique, ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
 - murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,60 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
 - grillages ;
 - lices ;

- haies, qui seront d'une hauteur maximum d'1 mètre lorsqu'elles donnent sur la voie publique dans les sections en courbe ou en carrefour.

Divers

Citernes

- 11.14 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent rester non visibles de la voie publique.

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 : 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 ;
 - restaurants : 3 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
 - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
 - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
 - pour les équipements collectifs :
 - 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 premier degré : 2 places par classe.
- 12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 12.5. 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.
- 12.6. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

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 reculemment 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 50 m² de terrain.
- 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 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 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

REGLEMENT

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine à vocation principale d'habitat de moyenne densité et d'équipements.

Cette zone se compose des secteurs du territoire urbanisés sous la forme dominante d'habitat pavillonnaire correspondant aux hameaux de Grand Tendos, Petit Tendos, La Justice.

La préservation du caractère pavillonnaire et de la qualité résidentielle est recherchée.

Cette zone comprend :

- un secteur UBb où le réseau collectif des eaux usées n'est pas encore réalisé ;
- des secteurs de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières en rapport avec les risques potentiels d'effondrement ;
- des secteurs inondables et de ruissellements des eaux pluviales où sont fixées des prescriptions particulières.

Toute autorisation de constructions dans les périmètres de protection rapprochée de points de captage AEP devra faire l'objet d'un avis de la part d'un hydrogéologue agréé.

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 constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux soumises au régime d'installation classée sauf celles visées à l'article UB2.
- 1.4. Les constructions et installations à usage de stockage et d'entrepôts sauf celles visées à l'article UB2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 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.
- 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. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en UB2.
- 1.12. **En secteur inondable et de ruissellement des eaux pluviales**, sont interdits :
 - les sous-sols ;
 - les constructions ou installations excepté celles autorisées en UB2.
- 1.13. **Dans les secteurs de Petit et Grand Tendos**, les constructions en sous-sols sont fortement déconseillées du fait de la présence de la nappe aquifère en fond de vallée.
- 1.14. Le remblai des mares est interdit.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 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 artisanal, commercial, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier, pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à autorisation avec servitudes d'utilité publique exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...).
- 2.3. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts liées à une activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux autorisée dans la zone.
- 2.4. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.5. En cas de sinistre, la reconstruction d'une construction existante si elle n'est pas frappée d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.
- 2.6. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, seuls sont autorisés :
 - toute construction nouvelle et les changements de destination en habitat des constructions existantes à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ;
 - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (30m² de S.H.O.N.), agrandissements, rénovations, changements de destination en annexes ou activités autorisées ;
 - les constructions d'annexes ;
 - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.
- 2.7. **En secteurs inondables et de ruissellements des eaux pluviales**, seuls sont autorisés :
 - les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations ;
 - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (30m² de S.H.O.N.), agrandissements, reconstructions après sinistre sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 30 cm au-dessus du terrain naturel ;
 - les changements de destination des constructions existantes ;
 - les constructions de garages, annexes et dépendances sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 30 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 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 sorties de garage doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.
- 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. Les talus de déblais éventuels seront exclus du domaine public.

- 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 UB4 : 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.
- 4.3. **En secteur UBb**, dans l'attente de la réalisation du réseau public, 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

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...)
- 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). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

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 sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées avec un minimum de 5 mètres en retrait de l'alignement des routes départementales (RD44 et RD3).
- 6.2. Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées :
 - soit à l'alignement des voies ;
 - soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- 6.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie.
- 6.4. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des berges du Cailly. Pour les constructions existantes, les extensions, réfections, adaptations, changements de destination, reconstructions après sinistre sont autorisées s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la berge.

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

- 7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 20 mètres des espaces boisés classés. Pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle, les changements de destinations, extensions, agrandissements, adaptations, réfections sont autorisés sous réserve de ne pas rapprocher l'immeuble de ces EBC.
- 7.2. 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.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils soit réalisés en limites séparatives ou qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.
- 7.3. Pour les constructions d'annexes, une implantation en limite séparative est autorisée si leur hauteur en limite n'excède pas 5 mètres au faîtage (3,50 mètres en cas de toiture monopente).

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

- 8.1. Les constructions peuvent être soit jointives, soit séparées d'une distance au moins égale à 6 mètres l'une de l'autre.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 25% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation ;
 - 60% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux) ;
 - 70% de la surface totale de la parcelle pour des constructions et installations d'équipements publics.

ARTICLE UB10 : 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 à usage d'habitation est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente (soit R+1ou R+comble) ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (soit R + 1).
- 10.3 La hauteur des constructions à usage autre que d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage et 12 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faible emprise.
- 10.4 La hauteur maximale des annexes non accolées (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.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel.
- 11.2. Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions doivent être construits en harmonie avec le bâtiment principal.

Vérandas et verrières

11.3. Le volume de cette extension doit être inférieur au volume de la construction principale.

Aspect des façades

11.4. Les façades auront un aspect homogène.

11.5. Les enduits en ciment gris seront peints.

11.6. Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- l'emploi en parement extérieur de matériaux médiocres ;
- les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
- les tons de couleur blanche.

Les toitures

11.7. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, réalisés en tuiles, en ardoises ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, voire de bac acier laqué, et d'une pente supérieure ou égale à 35°.

11.8. Les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions principales :
 - sur 100% de la toiture si celle-ci est végétalisée ;
 - si la toiture n'est pas végétalisée, alors la construction devra comprendre au moins deux volumes avec un décroché de façade et/ou un décroché de toiture ;
- pour les annexes (garages, dépendances, abris de jardin,...) ne donnant pas sur la rue. L'emprise de ces annexes devra rester inférieure à celle du bâtiment principal ;
- pour les extensions dans la mesure où l'emprise de ces extensions reste inférieure à celle du bâtiment principal.

11.9. Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes accolées ou non (garages, dépendances, abris de jardin,...) ne donnant pas sur la rue et pour les extensions en appentis. Le volume de ces toitures monopentes devra rester inférieur à celui de la toiture de la construction principale

11.10. Sont interdits :

- l'emploi de la tôle de forme ondulée ;
- l'emploi de tôles métalliques brutes (non laquées) ;
- l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires.

11.11. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

11.12. Pour les équipements publics, sont autorisés :

- l'emploi de bac acier, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.

Les clôtures

11.13. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.

11.14. Les types de clôture admis sont :

- murs pleins en pierre ou en brique, ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
- murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,60 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
- grillages,
- lices ;
- haies, qui seront d'une hauteur maximum d'1 mètre lorsqu'elles donnent sur la voie publique dans les sections en courbe ou en carrefour.

Divers

Citernes

11.14 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent rester non visibles de la voie publique.

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 : 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 ;
 - restaurants : 3 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
 - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
 - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
 - pour les équipements collectifs :
 - 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 premier degré : 2 places par classe.
- 12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 12.5. 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.
- 12.6. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

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. 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 50 m² de terrain.
- 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 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 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

REGLEMENT

ZONE UC

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine de faible densité à caractère rural à vocation principale d'habitat.

Cette zone se compose des trois secteurs du territoire urbanisés sous la forme dominante d'habitat pavillonnaire peu dense correspondant aux hameaux Le Thieulin, Le Creux, Les Maisonnettes.
La préservation du caractère rural de ses paysages et de son urbanisation traditionnelle est recherchée.

Cette zone comprend :

- des secteurs de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières en rapport avec les risques potentiels d'effondrement ;
- des secteurs inondables et de ruissellements des eaux pluviales où sont fixées des prescriptions particulières.

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

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UC2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et industrielles.
- 1.3. Les constructions à vocation d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux soumises au régime d'installation classée, sauf celles visées à l'article UC2.
- 1.4. Les constructions et installations à usage de stockage et d'entrepôts sauf celles visées à l'article UC2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 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.
- 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. Dans les secteurs de cavités souterraines, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en UC2.
- 1.12. En secteurs inondables et de ruissellement des eaux pluviales, sont interdits :
 - les sous-sols ;
 - les occupations et utilisations du sol, excepté celles autorisées en UC2.
- 1.13. Le remblai des mares est interdit.

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 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 artisanal, commercial, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier, pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à autorisation avec servitudes d'utilité publique exclues, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...).
- 2.3. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts liées à une activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux autorisée dans la zone.
- 2.4. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.5. En cas de sinistre, la reconstruction d'une construction existante si elle n'est pas frappée d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.
- 2.6. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, seuls sont autorisés :
 - toute construction nouvelle et les changements de destination en habitat des constructions existantes à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ;
 - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (30m² de S.H.O.N.), agrandissements, rénovations, changements de destination en annexes ou activités autorisées ;
 - les constructions d'annexes ;
 - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.
- 2.8. **En secteurs inondables et de ruissellements des eaux pluviales**, seuls sont autorisés :
 - les ouvrages techniques, aménagements et travaux nécessaires à la lutte contre les inondations ;
 - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (30m² de S.H.O.N.), agrandissements, changements de destination, constructions de garages, annexes et dépendances, reconstructions après sinistre si le sinistre n'est pas dû à une inondation.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds 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 sorties de garage doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.
- 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. Les talus de déblais éventuels seront exclus du domaine public.
- 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 UC4 : 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.

- 4.3. Dans l'attente de la réalisation du réseau public, 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.

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).

- 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). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

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 sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE UC5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Les terrains devront avoir une superficie au minimum égale à 1200 m² dans un souci de préserver la qualité de l'urbanisation traditionnelle et des paysages de ces secteurs.

ARTICLE UC6 : 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 routes départementales ;
 - avec une marge de recul de 5 mètres minimum des autres voies.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie.

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 20 mètres des espaces boisés classés. Pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle, les changements de destinations, extensions, agrandissements, adaptations, réfections sont autorisés sous réserve de ne pas rapprocher l'immeuble de ces EBC.

- 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 3 mètres.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.

- 7.3. 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 faitage (3 mètres en cas de toiture monopente).

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1. 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 inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 20% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation ;
 - 40% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux) ;
 - 50% de la surface totale de la parcelle pour des constructions et installations d'équipements publics.

ARTICLE UC10 : 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 à usage d'habitation est limitée à 4,00 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente (soit R+combles) ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (soit R).
- 10.3. La hauteur des constructions à usage autre que d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres au faitage et 12 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faible emprise.
- 10.4. La hauteur maximale des annexes non accolées (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 6 mètres au faitage en cas de toiture à double pan et à 3,50 mètres en cas de toiture monopente. Pour les annexes situées à 1 mètre en retrait des limites séparatives, ces hauteurs sont portées à 3 mètres.
- 10.5. En cas de topographie mouvementée (pentes de plus de 10%), des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1 mètre pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser qui seraient limitées de façon trop restrictive.

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel.
- 11.3. Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions doivent être construits en harmonie avec le bâtiment principal.

Extensions, vérandas et verrières

11.3. Le volume de ces extensions doit être inférieur au volume de la construction principale.

Aspect des façades

11.4. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :

- les façades auront un aspect homogène.
- les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) seront recouverts.
- les enduits en ciment gris seront peints.
- les matériaux transparents et translucides sont autorisés pour les vérandas.

Sont interdits : - tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- l'emploi en parement extérieur de matériaux médiocre ;
- les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
- les bardages métalliques et plastiques,
- les tons de couleur blanche.

11.5. Pour les autres constructions à usage autre que d'habitation :

- les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits peints ou teintés dans la masse constituant ainsi un revêtement aux qualités visuelles compatibles avec les formes, couleurs et aspects du paysage local ;
- les matériaux métalliques laqués (tôle et bardage), les plaques de fibrociment grand module sont tolérés.

Les toitures

11.6. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :

- les couvertures seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments réalisés en tuiles, en ardoises ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, voire de bac acier laqué, et d'une pente supérieure ou égale à 35° ;
- les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :
 - pour les constructions principales :
 - sur 100% de la toiture si celle-ci est végétalisée ;
 - si la toiture n'est pas végétalisée, alors la construction devra comprendre au moins deux volumes avec un décroché de façade et/ou un décroché de toiture ;
 - pour les annexes accolées ou non (garages, dépendances, abris de jardin,...) ne donnant pas sur la rue. L'emprise de ces annexes devra rester inférieure à celle du bâtiment principal ;
 - pour les extensions dans la mesure où l'emprise de ces extensions reste inférieure à celle du bâtiment principal.
- pour les annexes accolées ou non (garages, dépendances, abris de jardin,...) ne donnant pas sur rue et extensions en appentis, les toitures seront composées de 2 pans, voire monopente dans la mesure où ces constructions restent inférieures au volume du bâtiment principal.
- l'emploi de la tôle de forme ondulée, de tôles métalliques brutes (non laquées) et de tout matériau brillant est interdit, à l'exception des capteurs solaires ;
- les châssis de toit devront être encastés s'ils sont visibles de l'espace public ;

11.7. Pour les autres constructions à usage autre que d'habitation :

- les toitures à deux pans symétriques sont recommandées mais les toitures à 4 pans, monopentes et terrasses sont autorisées ;
- excepté les toitures terrasses, la pente ne doit pas être inférieure à 10° ;
- l'emploi de la tôle de forme ondulée, de tôles métalliques brutes (non laquées) et de tout matériau brillant est interdit, à l'exception des capteurs solaires.

Les clôtures

11.8. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.

11.9. Les types de clôture admis sont :

- murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,80 mètre) surmontés ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
- grillages,
- lices ;

- haies, qui seront d'une hauteur maximum d'1 mètre lorsqu'elles donnent sur la voie publique dans les sections en courbe ou en carrefour.

Divers

Citernes

- 11.10. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent rester non visibles de la voie publique.

ARTICLE UC12 : 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 : 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 ;
 - restaurants : 3 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
 - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
 - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
 - pour les équipements collectifs :
 - 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. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

ARTICLE UC13 : 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 50 m² de terrain.
- 13.4. La constitution de bandes paysagères plantées (arbres, haies) est recommandée sur les limites.
- 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 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 : 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 de la zone urbaine destinée à recevoir de l'urbanisation à vocation d'activités industrielles.

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

Toute autorisation de constructions dans les périmètres de protection rapprochée de points de captage AEP devra faire l'objet d'un avis de la part d'un hydrogéologue agréé.

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. Les constructions à vocation d'activités (industrielles, artisanales, de services, de bureaux, de transport, de stationnement, d'entrepôts, de stockage) soumis au régime d'installation classée, sauf celles visées à l'article UZ2.
- 1.4. Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées en UZ2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 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.
- 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. Toute décharge de déchets industriels.
- 1.12. **Dans le secteur de cavités souterraines**, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en UZ2.
- 1.13. Les constructions en sous-sols sont fortement déconseillées du fait de la présence de la nappe aquifère.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 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 et installations à usage d'activités soumises au régime d'installation classée pour l'environnement, à autorisation avec servitude d'utilité publique exclues, à condition que celles-ci prennent les mesures afin de prévenir des risques ou des nuisances susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens des quartiers d'habitation voisins.

- 2.3. Les constructions de gardiennage liées aux activités autorisées dans la zone.
- 2.4. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.
- 2.5. Les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers
- 2.6. Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.7. **Dans le secteur de cavités souterraines**, seuls sont autorisés :
 - toute construction nouvelle et les changements de destination en habitat des constructions existantes à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ;
 - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (30% maximum de S.H.O.N.), agrandissements, rénovations, changements de destination en annexes ou activités autorisées ;
 - les constructions d'annexes ;
 - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.

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 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 doivent être aménagés de façon à ce que les véhicules en attente ne stationnent pas sur 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 UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement

- 4.2. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies dans des réseaux séparés.

Eaux usées

- 4.3. Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.4. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du réseau (convention de rejet).
- 4.5. L'évacuation directe des matières usées non traitées est interdite dans les fossés.

Eaux pluviales

- 4.6. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 4.7. Si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénients en milieu naturel ou vers le réseau public, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires, appropriés et proportionnés, permettant le pré-traitement et l'évacuation des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur et aux avis du gestionnaire du réseau. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

Autres réseaux

- 4.8. Les branchements privés aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront réalisés en 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 marges de reculement pour les constructions sont fixées ainsi :
- 10 mètres minimum de l'alignement de la RD44 ;
 - 5 mètres minimum de l'alignement des autres des voies et emprises publiques ;
 - 5 mètres minimum des berges du Cailly. Pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées si elles n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la berge.
- 6.2. Des implantations avec un retrait moindre peuvent être autorisées dans le cas de guérites ou bureau de gardien, sous réserve que ces constructions présentent un aspect architectural satisfaisant.

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

- 7.1. Les constructions 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 un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 5 mètres.
- 7.3. Une implantation en mitoyenneté est tolérée si toutes les dispositions sont prises conformément à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande pour assurer la protection contre l'incendie et si ce n'est pas en limite riveraine d'une zone d'habitation.

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 dépassera pas 70% de la surface du terrain.

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. La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 12 mètres pour la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère), 14 mètres pour des souches de cheminées et autres superstructures de faibles emprises.

- 10.3. Des hauteurs différentes pourront être autorisées pour des 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.).

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

Façades

- 11.1. Les matériaux apparents en façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte que la mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.
- 11.2. Les façades donnant sur les voies publiques seront traitées de manière esthétique.
- 11.3. Les parties postérieures et latérales des constructions ainsi que les annexes éventuelles seront traitées en harmonie de teintes avec la façade principale.
- 11.4. Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de mâchefer, ...) doivent être recouverts.

Clôtures

- 11.5. Les portails d'entrée doivent être aménagés de façon à ce que les véhicules en attente ne stationnent pas sur la voie publique.

ARTICLE UZ 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.
Notamment, les aires de stationnement de manœuvre des véhicules doivent être conçus pour éviter toute perturbation sur les voies publiques.
- 12.2. Il est exigé :
- pour les établissements industriels et artisanaux : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction,
 - pour les constructions à usage de bureau : 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de plancher hors œuvre de construction,
 - pour les commerces : 2 places de stationnement pour 25 m² de surface de vente,
- 12.3. Les aires de stationnement seront plantées.

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

- 13.1. Les espaces libres, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage ou de retournement à l'air libre, doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente à raison d'un minimum de 10% de la parcelle.
- 13.2. La constitution de bandes paysagères plantées (alignements d'arbres, haies vives, écrans de verdure) est préconisée sur les limites séparatives latérales et en fond d'unité foncière.
- 13.3. Sont recommandées les essences et espèces régionales (voir annexe « plantations et essences locales »).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT

ZONE AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère et vocation de la zone :

Zone partiellement ou non équipée destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation.

La zone AU concerne un secteur du territoire communal : à l'Est du village, vers le Mont-Grimont.

L'urbanisation ne pourra s'effectuer qu'après modification ou révision du PLU pour ouvrir les terrains à la constructibilité.

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

ARTICLE AU - 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 AU - 2.

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

- 2.1. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.2. Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.3. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés à la sécurité (tels que bassins de retenue) ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

NOTA : la constructibilité des terrains étant bloquée en AU, les articles AU – 3 à AU – 13 sont sans objet au présent PLU.

ARTICLE AU - 3 : ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE AU - 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE AU - 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

ARTICLE AU - 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU - 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE AU - 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Sans objet.

ARTICLE AU - 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sans objet.

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

Sans objet.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU - 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

REGLEMENT

ZONE AU_A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA

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 résidentielle dominante.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Quelques activités non nuisantes peuvent y être autorisées. Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'utilisation future dans le cadre d'opérations concertées.

La zone AUA concerne deux secteurs du territoire communal :
- au Sud du village : Le Nid de Pie,
- au Nord-Ouest du village : La Caplette.

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 AUA2.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.5. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- 1.6. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.7. 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.
- 1.8. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.9. Les installations de camping et le stationnement des caravanes.
- 1.10. **En secteur de ruissellement des eaux pluviales**, toute nouvelle construction ou installation du fait du risque potentiel d'inondation, à l'exception des ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

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 internes à la zone soient réalisés,
- que les constructions participent à l'aménagement global de la zone, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, et 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 constructions à vocation de services ou de bureaux sous réserve que leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant.

- 2.4. Les constructions et installations d'équipement public dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.
- 2.5. Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.6. En cas de sinistre, la reconstruction au plus à égalité de surface de plancher, d'une construction existante si elle n'est pas frappée 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 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. **Pour le secteur Nord-Ouest du village**, aucun nouvel accès direct n'est permis sur la RD53.
- 3.4. 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.
- 3.5. 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.
Les talus de déblais éventuels seront exclus du domaine public.
- 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 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.

Assainissement eaux pluviales

- 4.3. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 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). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

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 à 3 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies.

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

- 7.1. Les constructions 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 un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
- 7.3. Pour les constructions d'annexes, une implantation en limites séparatives est autorisée si leur hauteur en limite n'excède pas 5 mètres au faîtage (3,50 mètres en cas de toiture monopente).

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

8.1. Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées avec une marge de recul minimum de 3 mètres les unes des autres.

ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 30% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation,
 - = 60% de la surface totale de la parcelle pour les constructions à usage autre que d'habitation.

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 à usage d'habitation est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente (R+1 ou R+combles) ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (Soit R + 1).
- 10.3. La hauteur maximale des annexes non accolées (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.
- 10.4. La hauteur des constructions à usage autre que d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

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

Insertion dans l'environnement

11.1. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel.

- 11.2. Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions doivent être construits en harmonie avec le bâtiment principal.

Vérandas et verrières

- 11.3. Le volume de cette extension doit être inférieur au volume de la construction principale.

Aspect des façades

- 11.4. Les façades auront un aspect homogène.

- 11.5. Les enduits en ciment gris seront peints.

- 11.6. Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- l'emploi en parement extérieur de matériaux médiocre ;
- les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
- les tons de couleur blanche.

Les toitures

- 11.7. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, réalisés en tuiles, en ardoises ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, voire de bac acier laqué, et d'une pente supérieure ou égale à 35°.

- 11.8. Les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions principales :
 - sur 100% de la toiture si celle-ci est végétalisée ;
 - si la toiture n'est pas végétalisée, alors la construction devra comprendre au moins deux volumes avec un décroché de façade et/ou un décroché de toiture ;
- pour les annexes (garages, dépendances, abris de jardin,...) ne donnant pas sur la rue. L'emprise de ces annexes devra rester inférieure à celle du bâtiment principal ;
- pour les extensions dans la mesure où l'emprise de ces extensions reste inférieure à celle du bâtiment principal.

- 11.9. Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes accolées ou non (garages, dépendances, abris de jardin,...) ne donnant pas sur la rue et pour les extensions en appentis. Le volume de ces toitures monopentes devra rester inférieur à celui de la toiture de la construction principale

- 11.10. Sont interdits :

- l'emploi de la tôle de forme ondulée ;
- l'emploi de tôles métalliques brutes (non laquées) ;
- l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires.

- 11.11. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

- 11.12. Pour les équipements publics, sont autorisés :

- l'emploi de bac acier, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.

Les clôtures

- 11.13. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.

- 11.14. Les types de clôture admis sont :

- murs pleins en pierre ou en brique, ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
- murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,60 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
- grillages,
- lices ;
- haies, qui seront d'une hauteur maximum d'1 mètre lorsqu'elles donnent sur la voie publique dans les sections en courbe ou en carrefour.

Divers

Citernes

- 11.14 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent rester non visibles de la voie publique.

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 : 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 équipements collectifs :
 - 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 premier degré : 2 places par classe ;
 - équipements sportifs en salle : 1 place par tranche de 30 m² de la surface à usage sportif.
- 12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 12.5. En cas d'impossibilité architecturale ou technique 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 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- 12.6. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

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. 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 50 m² de terrain.
- 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 AUA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

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 vocation résidentielle dominante.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Quelques activités non nuisantes peuvent y être autorisées. Il convient d'y limiter au maximum la construction diffuse afin de préserver les possibilités d'utilisation future dans le cadre d'opérations concertées.

La zone AU_B concerne deux secteurs du territoire communal :

- l'extension Est de Petit-Tendos,
- l'extension Est de Grand-Tendos.

Toute autorisation de constructions dans les périmètres de protection rapprochée de points de captage AEP devra faire l'objet d'un avis de la part d'un hydrogéologue agréé.

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

ARTICLE AU_B1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AU_A2.
- 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 d'attractions ouverts au public.
- 1.5. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
- 1.6. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.7. 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.
- 1.8. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.9. Les installations de camping et le stationnement des caravanes.
- 1.10. **Dans le secteur de Petit-Tendos**, les constructions en sous-sols sont fortement déconseillées du fait de la présence de la nappe aquifère

ARTICLE AU_B 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 internes à la zone soient réalisés,
 - que les constructions participent à l'aménagement global de la zone, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements, et 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 constructions à vocation de services ou de bureaux sous réserve que leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant.
- 2.4. Les constructions et installations d'équipement public dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.
- 2.5. Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.6. En cas de sinistre, la reconstruction au plus à égalité de surface de plancher, d'une construction existante si elle n'est pas frappée d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU_B 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Aucun nouvel accès direct sur le RD44 n'est autorisé.
- 3.3. 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. 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.
- 3.5. 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. Les talus de déblais éventuels seront exclus du domaine public.
- 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 AU_B 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.

Assainissement eaux pluviales

- 4.3. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 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). Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.

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 AU_B 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescriptions particulières.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement au minimum de :
- 5 mètres par rapport à la RD44,
 - 3 mètres par rapport aux autres voies.
- 6.2. **Pour le secteur du Grand-Tendos**, les constructions principales implantées le long de la RD 44 devront respecter un sens de faîtage parallèle à la RD44.

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

- 7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 20 mètres des espaces boisés classés à protéger et à conserver. Cette règle ne s'applique pas aux EBC à créer.
- 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 3 mètres.
- 7.3. Pour les constructions d'annexes, une implantation en limites séparatives est autorisée si leur hauteur en limite n'excède pas 5 mètres au faîtage (3,50 mètres en cas de toiture monopente).

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

- 8.1. Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées avec une marge de recul minimum de 3 mètres les unes des autres.

ARTICLE AU_B 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 25% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation,
 - 60% de la surface totale de la parcelle pour les constructions à usage autre que d'habitation.

ARTICLE AU_B 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 à usage d'habitation est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente (R+1 ou R+combles) ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (Soit R + 1).
- 10.3. La hauteur maximale des annexes non accolées (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.
- 10.4. La hauteur des constructions à usage autre que d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel et 12 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faible emprise.

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

Insertion dans l'environnement

- 11.1. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel.

11.2. Les garages, dépendances, annexes (abris de jardin, abris bois, ...) et petites extensions doivent être construits en harmonie avec le bâtiment principal.

Vérandas et verrières

11.3. Le volume de cette extension doit être inférieur au volume de la construction principale.

Aspect des façades

11.4. Les façades auront un aspect homogène.

11.5. Les enduits en ciment gris seront peints.

11.6. Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- l'emploi en parement extérieur de matériaux médiocre ;
- les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
- les tons de couleur blanche.

Les toitures

11.7. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, réalisés en tuiles, en ardoises ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, voire de bac acier laqué, et d'une pente supérieure ou égale à 35°.

11.8. Les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions principales :
 - sur 100% de la toiture si celle-ci est végétalisée ;
 - si la toiture n'est pas végétalisée, alors la construction devra comprendre au moins deux volumes avec un décroché de façade et/ou un décroché de toiture ;
- pour les annexes (garages, dépendances, abris de jardin,...) ne donnant pas sur la rue. L'emprise de ces annexes devra rester inférieure à celle du bâtiment principal ;
- pour les extensions dans la mesure où l'emprise de ces extensions reste inférieure à celle du bâtiment principal.

11.9. Les toitures monopentes sont autorisées pour les annexes accolées ou non (garages, dépendances, abris de jardin,...) ne donnant pas sur la rue et pour les extensions en appentis. Le volume de ces toitures monopentes devra rester inférieur à celui de la toiture de la construction principale

11.10. Sont interdits :

- l'emploi de la tôle de forme ondulée ;
- l'emploi de tôles métalliques brutes (non laquées) ;
- l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires.

11.11. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

11.12. Pour les équipements publics, sont autorisés :

- l'emploi de bac acier, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.

Les clôtures

11.13. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.

11.14. Les types de clôture admis sont :

- murs pleins en pierre ou en brique, ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;
- murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,60 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
- grillages,
- lices ;
- haies, qui seront d'une hauteur maximum d'1 mètre lorsqu'elles donnent sur la voie publique dans les sections en courbe ou en carrefour.

Divers : Citernes

11.14 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent rester non visibles de la voie publique.

ARTICLE AU_B 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 : 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 équipements collectifs :
 - 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 premier degré : 2 places par classe ;
 - équipements sportifs en salle : 1 place par tranche de 30 m² de la surface à usage sportif.
- 12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 12.5. En cas d'impossibilité architecturale ou technique 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 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.
- 12.6. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE AU_B 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. **Pour le secteur du Grand –Tendos**, obligation de planter une haie champêtre (charmille, noisetier, houx, photinia, eleagnus, cotoneaster) sur la limite de la zone voisine avec les espaces agricoles situés à l'Est.
- 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. 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.
- 13.6. 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 AU_B 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, pas ou peu desservie 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 des secteurs desservis par des équipements. Il s'agit des secteurs :

- NHD où l'habitat diffus est autorisé sous forme pavillonnaire préférentiellement dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ;
- NEP réservé aux équipements publics à vocation sportive ou de loisirs ;
- NL réservé aux constructions et installations à vocation touristique.

La zone N comprend également des secteurs de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières et des secteurs inondables et de ruissellements des eaux pluviales où toute construction nouvelle est interdite.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD151, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes).

Toute autorisation de constructions dans les périmètres de protection rapprochée de points de captage AEP devra faire l'objet d'un avis de la part d'un hydrogéologue agréé.

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. Dans les secteurs de cavités souterraines, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en N2.
- 1.3. En secteurs inondables et de ruissellements des eaux pluviales, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en N2.
- 1.4. Le remblai des mares est interdit.

ARTICLE N 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.
- 2.2. Les ouvrages techniques, aménagements et 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 ou quand elles sont liées aux activités agricoles, horticoles, de maraîchage et artisanales existantes.
- 2.5. Les aires de jeux, de sports, de loisirs et de manifestations temporaires, les aires de stationnement de 10 unités et plus ouvertes au public.
- 2.6. Pour les constructions existantes, si elles ne sont pas frappées d'alignement ou touchées par un emplacement réservé : les changements de destination à vocation d'habitat, d'artisanat ou de services, les agrandissements par adjonction ou surélévation, les extensions mesurées (30% de la S.H.O.N. avec un maximum de 50m²), les adaptations et réfections.
- 2.7. En secteur NHD, à la condition que les constructions soient compatibles avec le maintien du caractère rural et naturel du secteur, sont également autorisées les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes,

- de services, d'artisanat, et leurs annexes, sous réserve que leur présence soit justifiée en milieu urbain et dont leurs nécessités de fonctionnement soient compatibles avec la tranquillité des quartiers d'habitation voisins, et pour celles soumises au régime d'installations classées, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...).
- 2.8. **En secteur NEP**, sont également autorisées les constructions et installations à usage d'équipements et services publics ou d'intérêt collectif et leurs annexes associées (logements nécessaires pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés).
- 2.9. **En secteur NL**, sont également autorisés :
- les extensions mesurées (30m² de S.H.O.N.), agrandissements, rénovations ainsi que les changements de destination des constructions et installations existantes s'ils sont liés à des activités de tourisme à vocation d'accueil, d'hébergement et d'animation (restaurants, hôtels, gîtes ruraux, salles de réception-animation-conférence, ...) et à la condition que les constructions soient compatibles avec le maintien du caractère rural et naturel du secteur ;
 - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes directement liées aux activités autorisées dans le secteur de la zone.
- 2.10. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, seuls sont autorisés :
- tous les aménagements et travaux permettant de préciser ou lever le risque cavités souterraines,
 - toute construction nouvelle et les changements de destination en habitat des constructions existantes à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ;
 - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (30m² de S.H.O.N.), agrandissements, rénovations, changements de destination en annexes ou activités autorisées ;
 - les constructions d'annexes ;
 - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.
- 2.11. **En secteurs inondables et de ruissellements des eaux pluviales**, seuls sont autorisés :
- les ouvrages techniques, aménagements et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations ;
 - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (30m² de S.H.O.N.), agrandissements, changements de destination à vocation autre que d'habitat, constructions d'annexes et dépendances, reconstructions après sinistre si le sinistre n'est pas dû à une inondation.
- 2.12. Toute coupe d'arbres sous réserve d'autorisation préalable à l'exclusion des coupes réalisées en application d'un plan simple de gestion agréé et celles effectués en forêts soumises au régime forestier.
- 2.13. En cas de sinistre, la reconstruction, au plus à égalité de surface de plancher, des constructions et annexes existantes si elles ne sont pas frappées d'alignement ou touchées par un emplacement réservé.

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, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil (voir 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 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 des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent.
Les talus de déblais éventuels seront exclus du domaine public.
- 3.5. Les impasses doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- 3.6. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être aménagées à 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 vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 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. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 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 restante 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

- 5.1. **En secteur NHD**, les terrains devront avoir une superficie au minimum égale à 1200 m² dans un souci de préserver la qualité de l'urbanisation traditionnelle et des paysages de ce secteur.
- 5.2. **En secteur NL**, les terrains devront avoir une superficie au minimum égale à 2000 m² dans un souci de préserver la qualité de l'urbanisation traditionnelle et des paysages de ce secteur.

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 et de 5 mètres minimum des autres voies.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, sont autorisés : les changements de destination, réhabilitations, reconstructions après sinistre et les extensions mesurées (30% de la S.H.O.N. avec un maximum de 50m²) si elles n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie.
- 6.3. Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des berges du Cailly. Pour les constructions existantes, les extensions, réfections, adaptations, changements de destination, reconstructions après sinistre sont autorisées s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la berge.

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. Pour les constructions existantes ne respectant pas cette règle, les changements de destinations, extensions, agrandissements, adaptations, réfections sont autorisés sous réserve de ne pas rapprocher l'immeuble de ces EBC.
- 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 en zone N, 3 mètres en secteur NHD.
Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions mesurées (30% de la S.H.O.N. avec un maximum de 50m²) sont autorisés à la condition, en zone N, qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives et, en secteurs NHD, Nl et NEP, de conserver un minimum d'1 mètre de retrait des limites séparatives lorsque la hauteur n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit.
- 7.3. 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).

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% en secteur NHD, 10% en secteur Nl de la superficie de la parcelle

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 des constructions à usage d'habitation est limitée à 4,00 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente (soit R+combles) ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (soit R).
- 10.3. La hauteur maximale des annexes non accolées (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 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. La hauteur des autres constructions et installations autorisées dans la zone est limitée à 10 mètres au faitage et à 12 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises. Hauteurs portées à 12 et 14 mètres **en secteur NEP**.
- 10.5. En cas de topographie mouvementée (pentes de plus de 10%), des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1 mètre pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser qui seraient limitées de façon trop restrictive.
- 10.6. 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 N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.
- 11.2. Les annexes des habitations (abris de jardin, garages, dépendances, abris bois, ...) doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Extensions, vérandas et verrières

- 11.3. Ces éléments sont autorisés s'ils sont en harmonie avec la construction principale et si leur volume reste inférieur à celui de la construction principale.

Adaptation au sol

- 11.4. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel.

Aspect des façades

- 11.5. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :

- les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) seront recouverts.
- les enduits en ciment gris seront peints.
- les matériaux transparents et translucides sont autorisés pour les vérandas.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- l'emploi en parement extérieur de matériaux médiocre ;
- les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
- les bardages métalliques et plastiques,
- les tons de couleur blanche.

- 11.6. Pour les autres constructions à usage autre que d'habitation :

- les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits peints ou teintés dans la masse constituant ainsi un revêtement aux qualités visuelles compatibles avec les formes, couleurs et aspects du paysage local ;
- les matériaux métalliques laqués (tôle et bardage), les plaques de fibrociment grand module sont tolérés.

Toitures

- 11.7. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :

- les couvertures seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments réalisés en tuiles, en ardoises ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, voire de bac acier laqué, et d'une pente supérieure ou égale à 35° ;
- les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :
 - pour les constructions principales :
 - sur 100% de la toiture si celle-ci est végétalisée ;
 - si la toiture n'est pas végétalisée, alors la construction devra comprendre au moins deux volumes avec un décroché de façade et/ou un décroché de toiture ;

- pour les annexes (garages, dépendances, abris de jardin,...) ne donnant pas sur la rue. L'emprise de ces annexes devra rester inférieure à celle du bâtiment principal ;
- pour les extensions dans la mesure où l'emprise de ces extensions reste inférieure à celle du bâtiment principal.
- pour les annexes accolées ou non (garages, dépendances, abris de jardin,...) ne donnant pas sur rue et extensions en appentis, les toitures seront composées de 2 pans, voire monopente dans la mesure où ces constructions restent inférieures au volume du bâtiment principal.
- l'emploi de la tôle de forme ondulée, de tôles métalliques brutes (non laquées) et de tout matériau brillant est interdit, à l'exception des capteurs solaires ;
- les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

11.8. Pour les autres constructions à usage autre que d'habitation :

- les toitures à deux pans symétriques sont recommandées mais les toitures à 4 pans, monopente et terrasse sont autorisées ;
- excepté les toitures terrasses, la pente ne doit pas être inférieure à 10° ;
- l'emploi de la tôle de forme ondulée, de tôles métalliques brutes (non laquées) et de tout matériau brillant est interdit, à l'exception des capteurs solaires.

Clôtures

11.9. La hauteur maximum des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.

11.10. Les types de clôture admis sont :

- mur-bahuts (hauteur maximum à 0,80 mètre) surmontés ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ;
- grillages ;
- lices ;
- haies, qui seront d'une hauteur maximum d'1 mètre lorsqu'elles donnent sur la voie publique dans les sections en courbe ou en carrefour.

Divers

11.11. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.

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 : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
- pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
- pour les constructions à usage de commerce :
 - restaurants : 3 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
- pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
- 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 équipements collectifs :
 - salles des fêtes, salles de réunions, séminaires, réception, salles de spectacles, salles à usage culturel ou de loisirs : 1 place par tranche de 10 m² de S.H.O.N..
- stationnement des deux roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

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.
- 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. **Dans les secteurs NEP et NL,**
 - les haies existantes doivent être maintenues ou renforcées,
 - tout projet de construction comprendra un volet paysager intégrant une végétalisation cohérente avec le site (vergers, alignement d'arbres, ...),
 - les clôtures végétales, doublées ou non de grillage, seront constituées d'essences locales (charmille, noisetier, érable champêtre,) à l'exception des conifères ou thuyas.
- 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 du code de l'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription particulière.

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 secteurs du territoire communal, équipés ou non, affectés aux activités agricoles. La valeur agronomique, biologique et économique des terres impose de protéger ces secteurs en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec le fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre et la pérennité des exploitations agricoles.

Cette zone comprend :

- des bâtiments inventoriés dont le changement de destination est possible dès lors qu'il ne compromet pas l'activité de l'exploitation agricole ;
- des secteurs de cavités souterraines où sont fixées des prescriptions particulières en rapport avec les risques potentiels d'effondrement ;
- des secteurs de ruissellements des eaux pluviales où toute construction est interdite.

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 d'attractions ouverts au public.
- 1.5. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus, 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.
- 1.6. 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.
- 1.7. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.8. Dans les secteurs de cavités souterraines, sont interdites toutes les constructions ou installations excepté celles autorisées en A2.
- 1.9. En secteur de ruissellements des eaux pluviales, toutes occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées en A2.
- 1.10. Le remblai des mares est interdit.

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

Sont admis

- 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, utilisations du sol et installations strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, définie par le L.311-1 du code rural (voir annexes), 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 à vocation d'accueil à caractère touristique ou hôtelier en milieu rural (gîtes ruraux, fermes de séjour, fermes-auberges, chambres d'hôtes, camping à la ferme,...) lorsque celles-ci sont rattachées à l'exploitation, compatibles avec l'activité agricole et à la condition qu'elles soient implantées dans le corps de ferme existant ou dans l'environnement immédiat de celui-ci.
- 2.4. Les constructions à usage d'habitation qui s'avèrent nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole (logement des exploitants agricoles, ...) implantées à proximité des terres exploitées.

- 2.5. 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.
- 2.6. Les constructions et installations d'équipements publics liées à la voirie et aux réseaux divers ainsi que les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.
- 2.7. Les changements de destination des bâtiments existants, répertoriés au plan graphique « plan de zonage », et les travaux d'aménagement y afférant dès lors que le changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et à condition que la vocation soit à usage d'habitat, d'artisanat ou de tourisme.
- 2.8. Pour les constructions et annexes existantes, si elles ne sont pas frappées d'alignement ou touchées par un emplacement réservé : les agrandissements par adjonction ou surélévation, les extensions, les adaptations, les réfections, les reconstructions en cas de sinistre.
- 2.9. **Dans les secteurs de cavités souterraines**, seuls sont autorisés :
- toute construction nouvelle et les changements de destination en habitat, artisanat et tourisme des constructions existantes répertoriées au plan graphique « plan de zonage », à la condition que le risque lié à la présence de cavités souterraines soit au préalable levé ;
 - la mise en conformité des exploitations agricoles existantes ;
 - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (30m² de S.H.O.N.), agrandissements, rénovations, changements de destination en annexes ou activités agricoles ;
 - les constructions d'annexes ;
 - la reconstruction après sinistre si le sinistre n'est pas dû à un effondrement de cavité souterraine.
- 2.10. **En secteur de ruissellements des eaux pluviales**, seuls sont autorisés :
- les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations ;
 - pour les constructions existantes : les extensions mesurées (30m² de S.H.O.N.), agrandissements, changements de destination à vocation autre que d'habitat, reconstructions après sinistre si le sinistre n'est pas dû à une inondation.

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, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil (voir annexe 3).
- 3.2. Les accès et voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent.
- 3.3. 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 moindre. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être aménagées à 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. L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Assainissement

Eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques : système séparatif.
- 4.3. En l'absence de réseau d'assainissement 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 vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).
- 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. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds inférieurs.
- 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 restante 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

- 5.1. Les constructions changeant de destination devront avoir une assise d'au moins 1000 m² pour permettre la réalisation et le bon fonctionnement d'un dispositif d'assainissement non collectif.

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 marge de recul de 25 mètres minimum des voies départementales et de 6 mètres minimum des autres voies.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction de la voie.

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

- 7.1. Les constructions 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 un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions mesurées (30m² de S.H.O.N.) sont autorisés à la condition qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.

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'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit pour les toitures à pente (soit R+combles) ou à l'acrotère pour les toitures terrasses (soit R).
- 10.3. La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faitage et à 14 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises.
- 10.4. En cas de topographie mouvementée (pentes de plus de 10%), des adaptations peuvent être apportées dans la limite de 1 mètre pour les constructions (ou parties de constructions) à réaliser qui seraient limitées de façon trop restrictive.
- 10.5. Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les ouvrages et bâtiments autorisés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles dont la hauteur est imposée par destination (silos, réservoirs, superstructures, ...), les éoliennes et les pylônes de télécommunications.

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

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions aménagées doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur.

Annexes, extensions, vérandas et verrières

- 11.2. Ces éléments sont autorisés s'ils sont en harmonie avec la construction principale et si leur volume reste inférieur à celui de la construction principale.

Adaptation au sol

- 11.3. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel.

Aspect des façades

- 11.4. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :

- Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) seront recouverts.
- Les enduits en ciment gris seront peints.
- Les matériaux transparents et translucides sont autorisés pour les vérandas.

Sont interdits : - tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;

- l'emploi en parement extérieur de matériaux médiocre ;

- les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;

- bardages métalliques et plastiques,

- les tons de couleur blanche.

- 11.5. Pour les bâtiments à usage agricole :

- les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits constituant ainsi un revêtement aux qualités visuelles compatibles avec les formes, couleurs et aspects du paysage local ;
- les matériaux métalliques (tôle et bardage métalliques laqués), les plaques de fibrociment grand module, ne sont tolérés que pour les hangars agricoles.

Toitures

- 11.6. Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, leurs extensions et leurs annexes :

- les couvertures seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments réalisés en tuiles, en ardoises ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, voire de bac acier laqué, et d'une pente > ou = à 35° ;

- les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les constructions principales :

- sur 100% de la toiture si celle-ci est végétalisée ;

- si la toiture n'est pas végétalisée, alors la construction devra comprendre au moins deux volumes avec un décroché de façade et/ou un décroché de toiture ;
- pour les annexes (garages, dépendances, abris de jardin,...) ne donnant pas sur la rue. L'emprise de ces annexes devra rester inférieure à celle du bâtiment principal ;
- pour les extensions dans la mesure où l'emprise de ces extensions reste inférieure à celle du bâtiment principal.
- pour les annexes accolées ou non (garages, dépendances, abris de jardin,...) ne donnant pas sur rue et extensions en appentis, les toitures seront composées de 2 pans, voire monopente dans la mesure où ces constructions restent inférieures au volume du bâtiment principal ;
- l'emploi de la tôle de forme ondulée, de tôles métalliques brutes (non laquées) et de tout matériau brillant est interdit, à l'exception des capteurs solaires ;
- les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.

11.7. Pour les bâtiments à usage agricole :

- les toitures à deux pans symétriques sont recommandées mais les toitures à 4 pans, monopente et terrasse sont autorisées ;
- excepté les toitures terrasses, la pente ne doit pas être inférieure à 10° ;
- l'emploi de la tôle de forme ondulée, de tôles métalliques brutes (non laquées) et de tout matériau brillant est interdit, à l'exception des capteurs solaires.

11.8. Pour les équipements publics, sont autorisés : l'emploi de bac acier, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.

Clôtures

11.9. La hauteur maximum des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.

11.10. Les types de clôture admis sont : mur-bahuts surmontés ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie ; grillage ; lices ; haies.

Divers

11.11. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique.

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 sera exigé 2 places de stationnement par logement pour les constructions à usage d'habitation autorisées.

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.

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.

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 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 68
Annexe n° 2 : Permis de démolir (articles R.421-26 à R.421.29 du Code de l'Urbanisme)	page 69
Annexe n° 3 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants	page 70
Annexe n° 4 : Servitude du libre écoulement des eaux : article 641 du Code Civil	page 70
Annexe n° 5 : Espaces boisés	page 71
Annexe n°6 : Plantations et essences locales	page 72
Annexe n° 7 : Activités agricoles (article L.311-1 du code rural)	page 73
Annexe n° 8 : Distances de réciprocité et possibilités d'assouplissement de la règle	page 73
Annexe n° 9 : Activités artisanales	page 73
Annexe n° 10 : Installations classées pour la protection de l'environnement	page 73
Annexe n° 11 : Assainissement autonome des bâtiments d'habitation	page 74
Annexe n° 12 : Hauteur d'une construction	page 77
Annexe n° 13 : Surface de plancher hors œuvre et nette d'une construction Circulaire n° 90/80 du 12 novembre 1990	page 78
Annexe n° 14 : Détermination de l'isolement acoustique	page 80

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

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 (I) 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 (I) JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

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

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

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 (I) 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 : 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 vannerie
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 peuvent être composées d'une ou plusieurs espèces suivantes :

Caduques :

Charme commun
Cerisier, Sainte-Lucie
Cognassier commun et du Japon
Cornouiller sanguin
Erable champêtre
Frêne
Fusain d'Europe
Hêtre
Noisetier commun
Prunellier, épine noire
Prunier, mirobolant
Viorne lantane
Viorne obier

Persistants :

Buis
Berberis verts, Juliana, stenophylla,
Darwinii
Cotoneaster franchetti
Eleagnus ebbingei
Laurier du Portugal
Mahonia
Hedera helix

Les espèces déconseillées sont les suivantes :

Aubépine
Orme commun
Laurier
Thuya
Cyprès

Annexe n° 7 : Activités agricoles

Article L311-1 du Code Rural

(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 Journal Officiel du 24 février 2005)

(Ordonnance n° 2005-1127 du 8 septembre 2005 art. 7 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° 8 : Distances de réciprocité et possibilités d'assouplissement de la règle

Article L111-3 du Code Rural

(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° 2006-11 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° 9 : 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° 10 : 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.

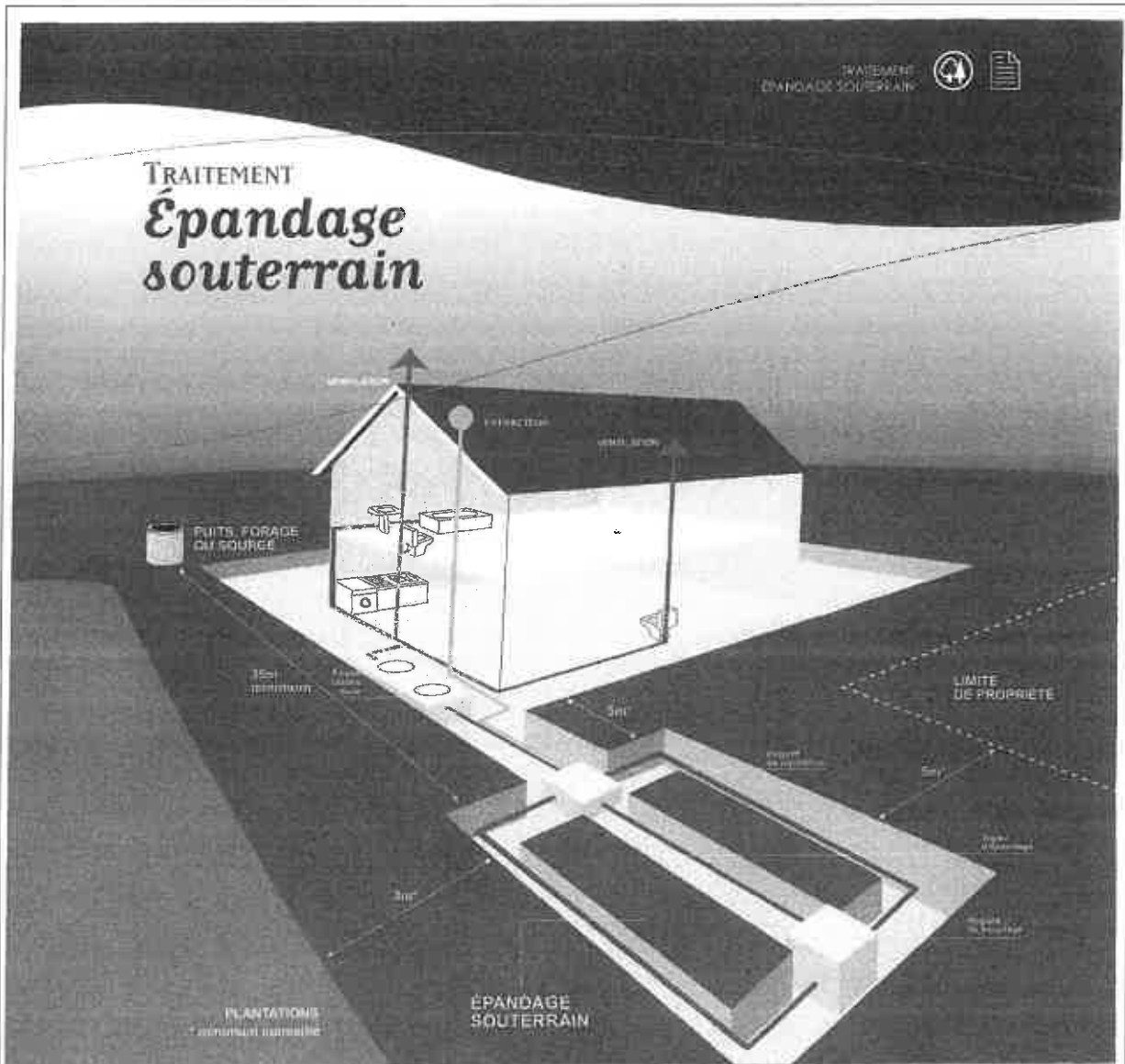
Ces installations sont répertoriées dans la nomenclature des installations classées résultant du décret n°53-578 du 20 mai 1953 modifié à de nombreuses reprises dont la dernière par décret n°2005-989 du 10 août 2005 (cette nomenclature peut-être consultée en Préfecture).

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.

Annexe n° 11 : Assainissement autonome des bâtiments d'habitation

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.



Les tranchées d'épandage reçoivent les effluents de la fosse toutes eaux. Le sol en place est utilisé comme système épurateur et comme moyen dispersant.

Conditions de mise en œuvre

L'épandage souterrain doit être réalisé par l'intermédiaire de tuyaux placés horizontalement dans un ensemble de tranchées. Il doit être placé aussi près de la surface du sol que le permet sa protection.

- Les tuyaux d'épandage doivent avoir un diamètre au moins égal à 100 mm. Ils doivent être constitués d'éléments rigides et matériaux résistants munis d'orifices dont la plus petite dimension doit être au moins égale à 5 mm.
- La longueur d'une ligne de tuyaux d'épandage ne doit pas excéder 30 m.
- La largeur des tranchées d'épandage dans lesquelles sont établis les tuyaux est de 0,50 m minimum.
- Le fond des tranchées est garni d'une couche de graviers lavés.
- La distance d'axe en axe des tranchées doit être au moins égale à 1,50 m.
- Un feutre imputrescible doit être disposé au-dessus de la couche de graviers.
- Une couche de terre végétale.

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.

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 terre 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.

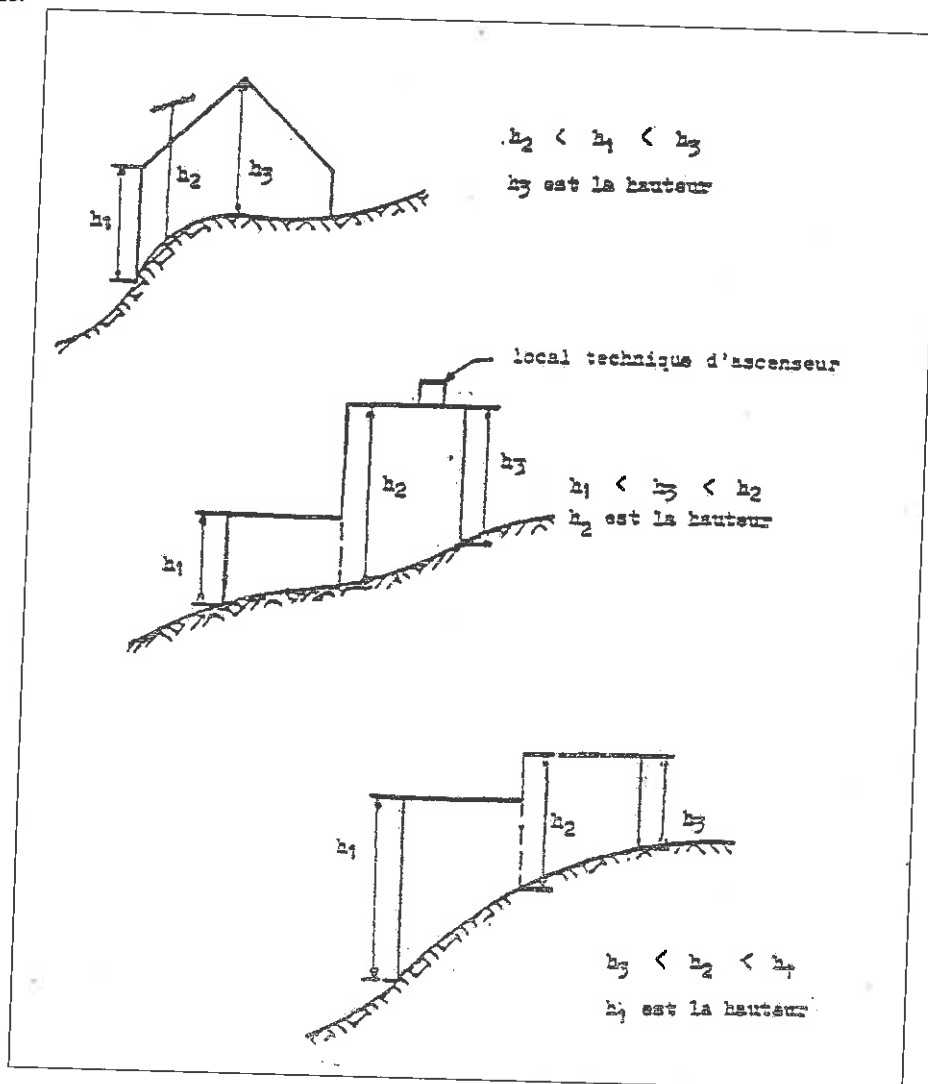
Le puits d'infiltration doit être garni, jusqu'au niveau du tuyau d'amenée des eaux, de matériaux calibrés d'une granulométrie 40/80 ou approchant.

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° 12 : 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° 13 : Surface de plancher hors-œuvre brute et nette d'une construction
Circulaire n° 90/80 du 12 novembre 1990

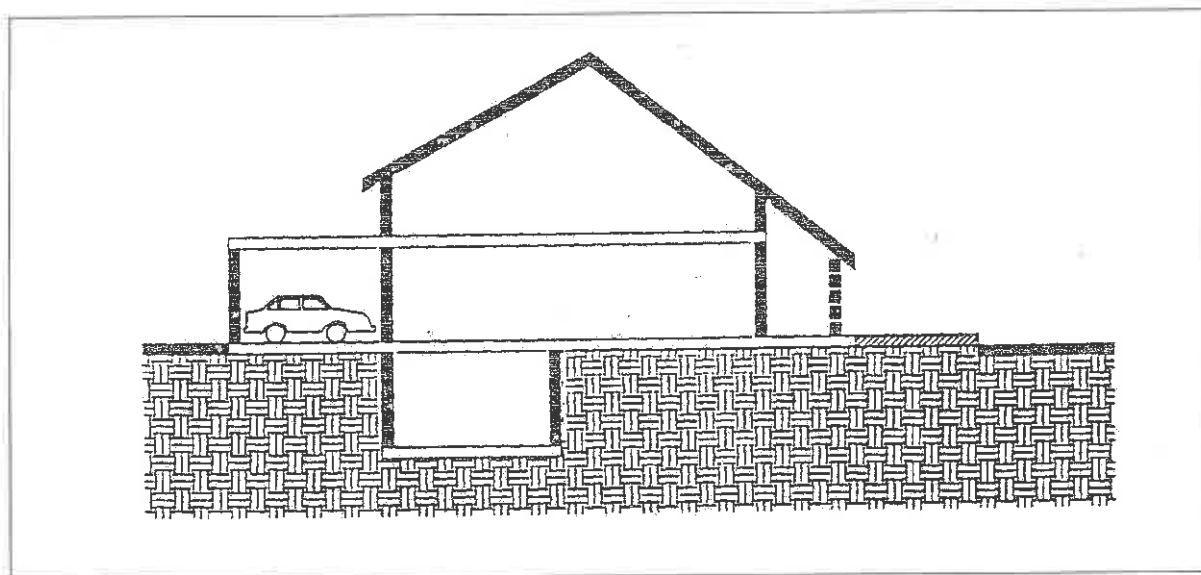
1 - Définition de la surface hors-œuvre brute

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

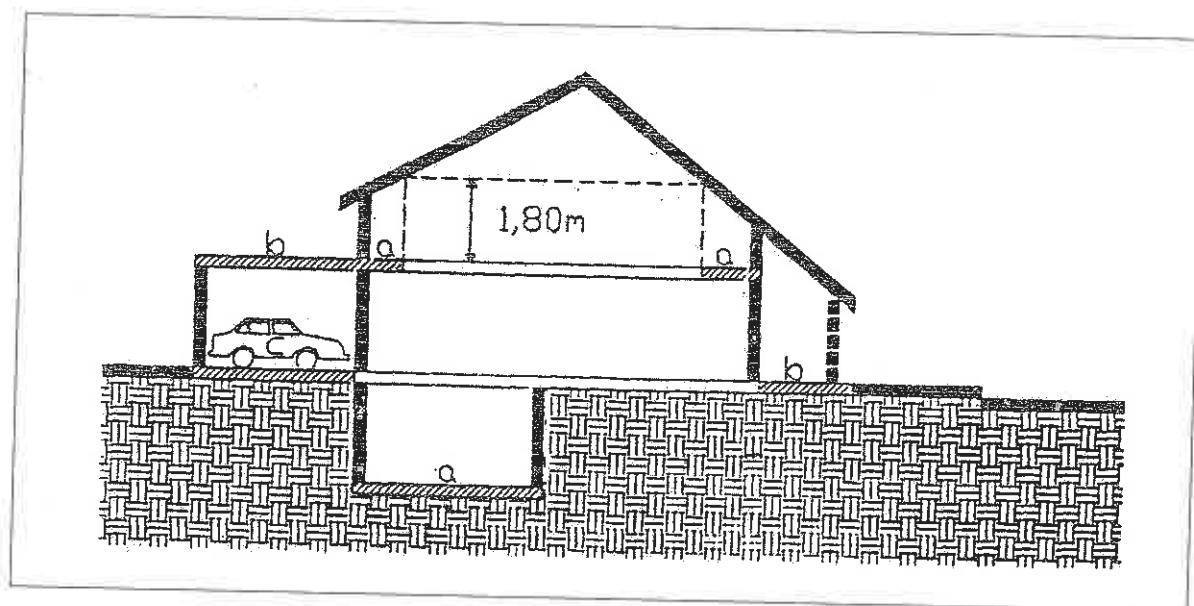
b) Aux toitures-terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée

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° 14 : 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)	
1+*t	44 dB(A)	41 dB(A)	37dB(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.