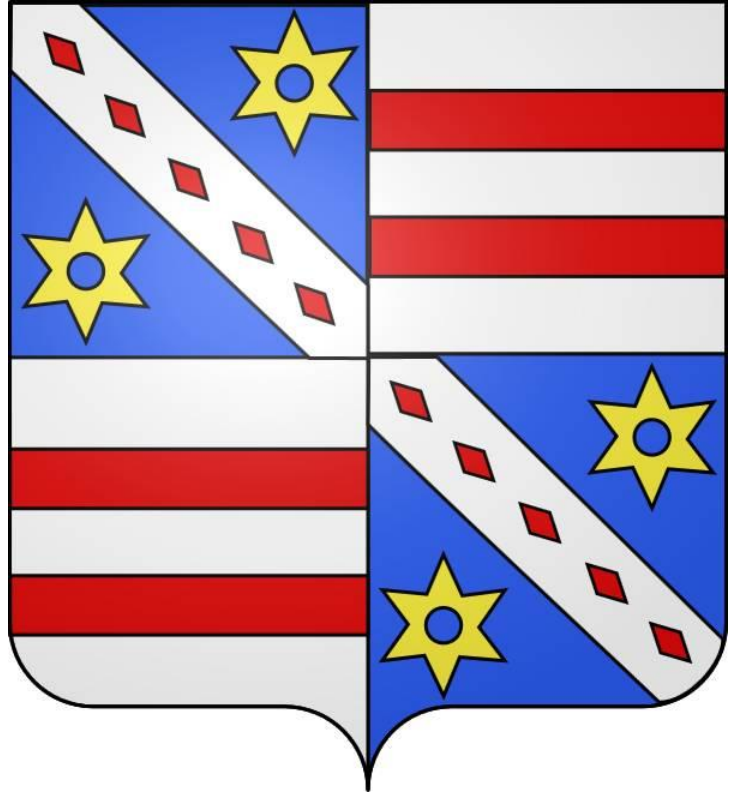


Plan d'urbanisme

Commune des

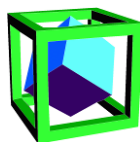
Grandes Ventes



Règlement

Révision allégée du PLU arrêtée par le conseil municipal le 3 juillet 2023

chargé
d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
5, impasse du Coquetier
76116 Martainville-Epreville

Remarque : Les dispositions de la partie réglementaire (articles R...) du code de l'urbanisme applicables au PLU des Grandes-Ventes sont celles en vigueur au 31 décembre 2015. Les dispositions de la partie législative (articles L...) du code de l'urbanisme applicables au PLU des Grandes-Ventes sont celles recodifiées en application de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015 (recodification à droit constant).

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Lecture des plans de zonage

Les documents graphiques du règlement identifient les zones et secteurs suivants :

- 1.1. Les **zones urbaines** dites « zones U », correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R123-5 du Code de l'urbanisme).
- 1.2. Les **zones à urbaniser** dites « zones AU », correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (R123-6 du Code de l'urbanisme).
- 1.3. Les **zones agricoles** dites « zones A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R123-7 du Code de l'urbanisme).
- 1.4. Les **zones naturelles et forestières** dites « zones N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou soit de leur caractère d'espaces naturels (R123-8 du Code de l'urbanisme).
- 1.5. Dans les **zones agricoles, naturelles et forestières**, les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination** en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site (bâtiments cerclés par un liseré rose).

Par ailleurs figurent sur les documents graphiques du règlement :

- 1.6. Les **emplacements réservés** délimités en application de l'article R123-11 du code de l'urbanisme.
- 1.7. Les **espaces boisés classés** et plantations d'alignement à conserver ou à créer en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
- 1.8. Les **éléments de paysage**, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Article 2 – Prise en compte des risques (effondrement de cavités souterraines, inondations et danger industriel)

Les zones affectées par un risque sont identifiées sur les documents graphiques du règlement, montrant :

I – Les zones d'expansion des ruissellements sur le secteur rural (largeur d'écoulement), délimitées par des hachures horizontales rouges.

Dans ces espaces délimités par des hachures horizontales rouges, seuls peuvent être autorisés, sous réserve de l'application des articles 1 et 2 du secteur concerné :



- 2.1. Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- 2.2. Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve d'étude hydraulique dans l'objectif d'assurer la continuité hydraulique et de prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires liées aux volumes occupés par le projet.

2.3. La mise aux normes des bâtiments agricoles.

2-3-2.4. Les annexes ouvertes dans le sens du courant.

De plus :

2-4-2.5. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus est interdite, ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

2-5-2.6. Nonobstant toutes dispositions des articles 1 et 2 du secteur concerné, les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels sont toujours autorisés.

II – Zones potentiellement inondables (secteur bâti), délimitées par des hachures horizontales jaunes.

Dans ces espaces délimités par des hachures horizontales jaunes, seuls peuvent être autorisés, sous réserve de l'application des articles 1 et 2 du secteur concerné :

2-6-2.7. Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2-7-2.8. Les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve d'étude hydraulique dans l'objectif d'assurer la continuité hydraulique, de prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires liées aux volumes occupés par le projet et de prévoir d'une gestion des apports pluviaux conformément aux préconisations du zonage d'assainissement eaux pluviales.

2-8-2.9. Les remblaiements de chemins d'accès à condition d'assurer la continuité hydraulique.

2-9-2.10. La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants).

2-10-2.11. L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de logements.

2-11-2.12. Les aménagements nécessaires à des mises aux normes ou liés aux conditions d'habitation ou de sécurité, notamment associés aux chauffages et sanitaires et à l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite sous réserve d'assurer la continuité hydraulique et de ne pas aggraver d'inondations des secteurs bâtis environnants.

2-12-2.13. Le changement de destination de constructions existantes, sauf s'il a pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation.

2.14. La mise aux normes des bâtiments agricoles.

2-13-2.15. Les annexes ouvertes dans le sens du courant.

De plus :

2-14-2.16. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus est interdite, ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

2-15-2.17. Nonobstant toutes dispositions des articles 1 et 2 du secteur concerné, les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels sont toujours autorisés.

III – Zones de prescriptions particulières car situées en bordure des secteurs sensibles aux inondations (bâti et non bâti), délimitées par des hachures horizontales bleues.

Dans ces espaces délimités par des hachures horizontales bleues, seuls peuvent être autorisés, sous réserve de l'application des articles 1 et 2 du secteur concerné :



2.16-2.18. Les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.

2.17-2.19. La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants).

2.18-2.20. Les remblaiements de chemins d'accès à condition d'assurer la continuité hydraulique.

2.19-2.21. L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de logements.

2.20-2.22. L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'elle n'augmente pas le nombre de logements et dans la limite maximale d'un agrandissement de 20 m² de surface de plancher et sous réserve d'assurer la non aggravation du risque.

2.21-2.23. Les aménagements nécessaires à des mises aux normes ou liés aux conditions d'habitation ou de sécurité, notamment associés aux chauffages et sanitaires et à l'accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite sous réserve d'assurer la continuité hydraulique et de ne pas aggraver d'inondations des secteurs bâtis environnants.

2.24. Le changement de destination de constructions existantes, sauf s'il a pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation.

2.22-2.25. Les annexes ouvertes dans le sens du courant.

De plus :

2.23-2.26. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus est interdite, ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

2.24-2.27. Nonobstant toutes dispositions des articles 1 et 2 du secteur concerné, les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels sont toujours autorisés.

2.25-2.28. La mise aux normes des bâtiments agricoles.

2.26-2.29. Compte tenu de la nécessité de préserver une continuité hydraulique entre le bassin existant et la chaussée sur le secteur situé en amont de la rue des Hôtelets (zone IIIbis du schéma de gestion des eaux pluviales, sur les parcelles AB442, AB639 et AB640 – en bleu sur l'illustration ci-contre) : dans la zone IIIbis, toute nouvelle construction ne sera possible qu'à la condition de réaliser un ouvrage à ciel ouvert (fossé, noue) assurant la continuité



hydraulique en cas de surverse du bassin situé en amont, jusqu'à la voie communale. Cet ouvrage devra permettre de transférer le débit centennal, à savoir 0.15 m³/s. A titre indicatif, ce débit pourra être géré par un fossé de 1.5 m de large et 35 cm de profondeur ou une noue de 3 m de large et 10 cm de profondeur (base 2,7 m).

IV – Les aires affectées par un risque d'effondrement de cavités souterraines, figurées par des hachures verticales marron.



Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines, seuls peuvent être autorisés, sous réserve de l'application des articles 1 et 2 du secteur concerné :

2.27-2.30. L'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives), à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements.



- 2.28-2.31.** Les voiries et équipements liés.
2.29-2.32. La mise aux normes des bâtiments agricoles.
2.30-2.33. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

De plus :

2.31-2.34. Nonobstant toutes dispositions des articles 1 et 2 du secteur concerné, les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels sont toujours autorisés.

2.32-2.35. Les plans figurent les risques identifiés à la date d'approbation du PLU ; Ils ne figurent pas les risques d'effondrement de cavités souterraines qui viendraient à être connus après cette date, et pour lesquels les mêmes dispositions réglementaires devront être adoptées, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

2.33-2.36. Inversement, un risque d'effondrement de cavités souterraines peut être levé ou restreint si une expertise démontre l'absence de risque ou si, en cas de risque avéré, des mesures adaptées sont prises pour écarter le risque.

2.34-2.37. Les projets d'amélioration des conditions d'élevage peuvent être autorisés au droit ou en périphérie d'une parcelle napoléonienne, sous réserve du respect des cinq critères suivants :

- Le projet est lié à l'amélioration de l'activité d'élevage (bâtiments et annexes) ;
- Le projet n'est pas directement au-dessus d'un risque avéré (cavité visitée in situ ou par passage camera, effondrement) ;
- Si le projet est sur l'emprise d'une parcelle napoléonienne, un décapage au droit du projet n'a pas montré la présence d'anomalie ;
- Le projet ne présente pas une aggravation des enjeux exposés ;
- Le pétitionnaire a produit une note démontrant qu'il a étudié et mis en œuvre des mesures d'évitement/réduction du risque possibles dans le cadre du projet.

V – Les zones de dangers industriels, délimitées par des pointillés rouges.

Dans les espaces affectés par un périmètre de dangers (Z_{ELS}, Z_{PEL} ou Z_{EI}), seuls peuvent être autorisés, sous réserve de l'application des articles 1 et 2 du secteur concerné :

2.35-2.38. A l'intérieur des périmètres de dangers Z_{ELS}, les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.

2.36-2.39. A l'intérieur des périmètres de dangers Z_{PEL}, les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, les aménagements et extensions des installations existantes, les nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ainsi que les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.

2.37-2.40. A l'intérieur des périmètres de dangers Z_{EI}, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes et les nouvelles constructions, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles.

Article 3 – Espaces boisés classés

- 3.1.** Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
- 3.2.** 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.





- 3.3.** 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.
- 3.4.** Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L421-4 du code de l'urbanisme.

Article 4 – Éléments présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)







I – Éléments à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans indicés Z1 et Z2)

Les éléments concernés par l'application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont les :

- 4.1.** Constructions emblématiques et remarquables dont l'emprise est hachurée en rose sur les plans 
- 4.2.** Petits éléments du patrimoine identifiés par le symbole suivant 

II – Éléments à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans indicés Z1 et Z2)

Les éléments concernés par l'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont les :

- 4.3.** Mares identifiées en bleu sur les plans 
- 4.4.** Vergers ou arboretums identifiés par le symbole suivant 
- 4.5.** Alignements d'arbres identifiés par un trait épais pointillé marron 
- 4.6.** Haies basses identifiées par un trait fin pointillé marron 
- 4.7.** Espaces boisés de production identifiés par le symbole suivant 
- 4.8.** Fossés identifiés par le symbole suivant 

III – Régime d'autorisation

- 4.9.** Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une construction identifiée au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.
- 4.10.** Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'un permis de démolir.
- 4.11.** Au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L151-19 doivent être précédés d'une déclaration préalable.

IV – Prescriptions spéciales applicables aux constructions emblématiques et remarquables, ainsi qu'aux petits éléments du patrimoine

- 4.12.** Ces constructions doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est soumise obligatoirement à l'obtention d'un permis de démolir.
- 4.13.** Tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions :
- ✓ Les colombages devront rester apparents.
 - ✓ Les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
 - ✓ Les maçonneries anciennes ayant été enduites doivent être piquées afin de les restaurer, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
 - ✓ Les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
 - ✓ Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension.



- 4.14. Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).
- 4.15. Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.
- 4.16. D'une manière générale, les dispositions architecturales contemporaines sont autorisées, mais devront rester sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment. Des matériaux contemporains pourront être utilisés.
- 4.17. Les couvertures seront en ardoises naturelles ou en matériau d'aspect similaire, au format 22x32 ou 25x35 cm, sauf dispositions contraire d'origine.
- 4.18. Les lucarnes et les châssis de toit devront être implantés à l'alignement des baies de la façade.
- 4.19. Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins ...).
- 4.20. Les maçonneries et les colombages apparents ne pourront pas être masqués pour poser une isolation par l'extérieur.

V – Prescriptions spéciales applicables aux mares

- 4.21. Le rebouchage des mares est interdit.
- 4.22. Ces mares doivent être préservées ou restaurées. Les abords des mares doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. L'utilisation de ciments ou bitumes devra être limité aux besoins des services de défense incendie. Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés.

VI – Prescriptions spéciales applicables aux vergers et aux arboretums

- 4.23. Ces vergers ou arboretums devront être conservés et mis en valeur. Dans l'emprise de ces vergers ou arboretums, seuls sont autorisés les travaux et constructions légères destinés à leur gestion.
- 4.24. Tout arbre abattu devra être remplacé.

VII – Prescriptions spéciales applicables aux alignements d'arbres

- 4.25. Ces alignements végétaux devront être protégés. Ils ne pourront être supprimés que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement végétal d'essences locales.
- 4.26. La suppression des alignements végétaux faisant obstacle aux ruissellements est interdite.

VIII – Prescriptions spéciales applicables aux haies basses

- 4.27. Les haies basses devront être protégées. Elles ne pourront être supprimées (défrichage) que si cette suppression est compensée par la création d'une nouvelle haie vive traditionnelle (sauf impératif de sécurité ou création d'un accès nouveau, lorsque l'accès existant ne peut pas être réemployé).

IX – Prescriptions spéciales applicables aux fossés

- 4.28. Ces fossés doivent être préservés et entretenus.



Article 5 – Constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme

- 5.1. Les **constructions existantes ne respectant pas les dispositions** du règlement applicables à la zone pourront faire l'objet de travaux :
- ✓ qui doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues,
 - ✓ ou qui sont étrangers à ces dispositions.

En particulier :

- 5.2. Les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites de leur recul actuel.
- 5.3. Les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites de leur recul actuel.
- 5.4. Les constructions existantes ne respectant pas les règles de recul par rapport à la végétation protégée (espaces boisés classés ou des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme) pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites de leur recul actuel.
- 5.5. Les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites de leur recul actuel.
- 5.6. Les constructions existantes ne respectant pas les règles de hauteur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leur hauteur actuelle.
- 5.7. Les constructions existantes ne respectant pas les règles de volumétrie et d'aspect de toiture pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans le respect de la volumétrie et de l'aspect de la toiture existante.

Article 6 – Reconstructions en cas de sinistre

- 6.1. Au titre de l'article L111-15 du code de l'urbanisme, la **reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Toutefois :

- 6.2. La reconstruction à l'identique d'une construction détruite à la suite d'une inondation est interdite.
- 6.3. La reconstruction à l'identique d'une construction détruite à la suite d'un effondrement de cavités souterraines est interdite dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines.

Article 7 – Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le règlement 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.



Article 8 – Guide des plantations

Les arbres et arbustes seront choisis parmi les **essences locales**.

Les espèces demandant peu d'entretien (taille, élagage,...), peu d'emploi de produits phytosanitaires et un arrosage limité seront privilégiées.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter des ombres vers un local habité (habitation, bureau, etc. ...), les arbres seront de préférence à feuillages caducs.

Les espèces allergènes (ex : Bouleau...) sont déconseillées.

Les essences suivantes sont préconisées pour les haies, les bosquets et les alignements d'arbres (source conservatoire de botanique national de Bailleul). Il convient également de se reporter au guide des espèces d'arbres et d'arbustes en fin de document, afin de vérifier l'adaptation de l'espèce au contexte géologique et au sol.

Taxon	Nom français
<i>Acer campestre</i> L.	Érable champêtre
<i>Acer platanoides</i> L.	Érable plane
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Érable sycomore [Sycomore]
<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn.	Aulne glutineux
<i>Betula pendula</i> Roth	Bouleau verruqueux
<i>Betula pubescens</i> Ehrh. subsp. <i>pubescens</i>	Bouleau pubescent
<i>Carpinus betulus</i> L.	Charme commun
<i>Castanea sativa</i> Mill.	Châtaignier commun [Châtaignier]
<i>Clematis vitalba</i> L.	Clématite des haies [Herbe aux gueux]
<i>Cornus sanguinea</i> L. subsp. <i>sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i> L.	Noisetier commun [Noisetier ; Coudrier]
<i>Crataegus laevigata</i> (Poiret) DC. subsp. <i>laevigata</i>	Aubépine à deux styles
<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	Aubépine à un style
<i>Cytisus scoparius</i> (L.) Link	Cytise à balais commun [Genêt à balais]
<i>Euonymus europaeus</i> L.	Fusain d'Europe
<i>Fagus sylvatica</i> L.	Hêtre commun [Hêtre]
<i>Frangula alnus</i> Mill.	Bourdaine commune [Bourdaine]
<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Frêne commun
<i>Hedera helix</i> L.	Lierre grimpant
<i>Hippophae rhamnoides</i> L. subsp. <i>rhamnoides</i>	Argousier faux-nerprun [Argousier]
<i>Ilex aquifolium</i> L.	Houx commun [Houx]
<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Troène commun
<i>Lonicera periclymenum</i> L.	Chèvrefeuille des bois
<i>Mespilus germanica</i> L.	Néflier d'Allemagne [Néflier]
<i>Populus tremula</i> L.	Peuplier tremble [Tremble]
<i>Prunus avium</i> (L.) L.	Prunier merisier
<i>Prunus spinosa</i> L.	Prunier épineux [Prunellier]
<i>Quercus petraea</i> Lieblein	Chêne sessile [Rouvre]
<i>Quercus robur</i> L.	Chêne pédonculé
<i>Rhamnus cathartica</i> L.	Nerprun purgatif



<i>Ribes nigrum</i> L.	Groseillier noir [Cassissier]
<i>Ribes rubrum</i> L.	Groseillier rouge [Groseillier à grappes]
<i>Ribes uva-crispa</i> L.	Groseillier épineux [Groseillier à maquereaux]
<i>Salix alba</i> L.	Saule blanc
<i>Salix atrocinerea</i> Brot.	Saule roux
<i>Salix caprea</i> L.	Saule marsault
<i>Salix cinerea</i> L.	Saule cendré
<i>Salix triandra</i> L.	Saule à trois étamines [Saule amandier]
<i>Salix viminalis</i> L.	Saule des vanniers [Osier blanc]
<i>Sambucus racemosa</i> L.	Sureau à grappes
<i>Sorbus aucuparia</i> L.	Sorbier des oiseleurs
<i>Tilia cordata</i> Mill.	Tilleul à petites feuilles
<i>Tilia platyphyllos</i> Scop.	Tilleul à larges feuilles
<i>Ulex europaeus</i> L.	Ajonc d'Europe
<i>Ulmus glabra</i> Huds.	Orme des montagnes
<i>Ulmus minor</i> Mill.	Orme champêtre
<i>Viburnum lantana</i> L.	Viorne lantane [Mancienne]
<i>Viburnum opulus</i> L.	Viorne obier

Source conservatoire de botanique national de Bailleul



Article 9 – Palette chromatique

Les couleurs suivantes sont codifiées dans le nuancier universel RAL CLASSIC. Les images suivantes sont données à titre indicatif et peuvent présenter des différences selon l'imprimante et le papier utilisé. Seul le nuancier RAL CLASSIC officiel a « force de loi » pour le contrôle des teintes suivant RAL.

RAL 1001 Beige
RAL 1002 Jaune Sable
RAL 1013 Blanc perlé
RAL 1014 Ivoire
RAL 1015 Ivoire clair
RAL 9001 blanc crème
RAL 9010 blanc pur
RAL 9016 Blanc trafic



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS U_{c1}, U_{c2}, U_h, U_r ET U_d

UTILISATION DU REGLEMENT

Les zones urbaines dites « zones U » correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R123-5 du Code de l'urbanisme).

En **complément des dispositions générales**, le présent chapitre donne les règles applicables aux secteurs suivants :

- ✓ **U_{c1}** : Urbanisation du centre ancien des Grandes-Ventes, caractérisée par une forte densité, la mixité des fonctions urbaines et la concentration des commerces (secteur de protection de la diversité commerciale en application de l'article L151-16 du code de l'urbanisme).
- ✓ **U_{c2}** : Urbanisation du centre ancien des Grandes-Ventes, caractérisée par une forte densité et la mixité des fonctions urbaines.
- ✓ **U_h** : Urbanisation générale du bourg des Grandes-Ventes, caractérisée par densité intermédiaire et une vocation principale d'habitat.
- ✓ **U_r** : Urbanisation riveraine de la rue du Foyer Rural, dans laquelle les réseaux devront être renforcés avant d'accueillir de nouvelles constructions.
- ✓ **U_d** : Urbanisation des grands hameaux et des développements périphériques du bourg, caractérisées par densité faible et une vocation principale d'habitat.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Ucdhr1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1.1. Les constructions à usage **industriel** ou **agricole**.
- 1.2. Les constructions à usage **commercial**, **artisanal** ou d'**entrepôt**, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3. Les terrains et constructions aménagés pour l'accueil des campeurs et des résidences mobiles ou démontables et le stationnement des caravanes.
- 1.4. Les affouillements* et exhaussements* de sol, sauf :
 - ✓ s'ils sont liés à une occupation du sol admise ;
 - ✓ ou s'ils sont nécessaires à l'urbanisation ;
 - ✓ ou s'ils permettent de préciser ou de supprimer les risques naturels.
- 1.5. Les carrières.
- 1.6. En application de l'article L151-16, le changement de destination des locaux commerciaux dans le **secteur U_{c1}** (secteur de protection de la diversité commerciale), sauf si ces derniers sont vacants depuis plus de trois ans.
- 1.7. Dans le secteur U_r, toute construction nouvelle nécessitant un raccordement aux réseaux de d'eau et d'assainissement sera interdite en application de l'article L111-11 du code de l'urbanisme, tant que les réseaux publics de distribution d'eau et d'assainissement n'auront pas fait l'objet des travaux nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction.
- 1.8. Dans le secteur U_d, le permis de construire pourra être refusé en application de l'article L111-11 du code de l'urbanisme, tant que les réseaux publics de distribution



d'eau et d'assainissement n'auront pas fait l'objet des travaux nécessaires pour assurer la desserte de future construction.

Article Ucdhr2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- 2.1. Les constructions et installations à destination d'**habitation**, de **bureaux**, d'**hébergement hôtelier** et les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**, y compris leurs extensions et annexes.
- 2.2. Les constructions à usage **commercial**, **artisanal** et d'**entrepôt**, y compris leurs extensions et annexes, à condition toutefois qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances graves, occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion ...
- 2.3. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

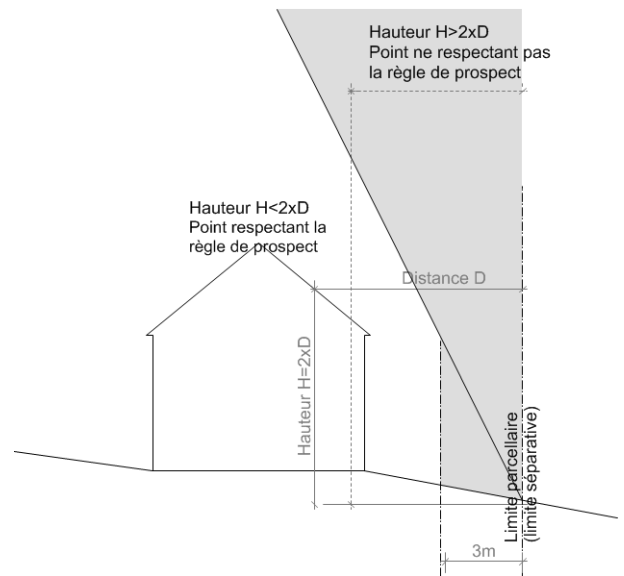
Article Ucdhr3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 3.1. Sauf dans le secteur Ud, les constructions doivent :
 - ✓ Soit être implantées sur l'alignement* ;
 - ✓ Soit respecter l'alignement de fait* s'il existe ;
 - ✓ Soit observer un recul d'au moins 5 m de l'alignement.
- 3.2. Dans le secteur Ud, les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 m de l'alignement.
- 3.3. Toute construction devra être édifiée à plus de 15 m des espaces boisés classés, sauf pour les extensions* et les bâtiments annexes* des constructions existantes.
- 3.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés en recul ou à l'alignement.

Article Ucdhr4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 4.1. Sauf dans le secteur Ud, les constructions doivent être implantées :
 - ✓ soit en limite séparative ;
 - ✓ soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur* du bâtiment à construire, sans pouvoir être inférieur à 3 m.





- 4.2. Dans le secteur Ud, les constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites de propriétés.
- 4.3. Toute construction à vocation d'habitation (sauf annexes) devra être édifiée à plus de 15 m des espaces boisés classés (mesuré depuis la limite de l'emprise des surfaces boisés ou depuis l'axe des alignements).
- 4.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés en recul ou en limite séparative.

Article Ucdhr5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 5.1. Pas de prescriptions spéciales.

Article Ucdhr6 – Coefficient d'emprise au sol

- 6.1. Dans les secteurs Uc1 et Uc2, l'emprise au sol* des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder 70% de la superficie totale du terrain d'assiette.
- 6.2. Dans les secteurs Uh et Ur, l'emprise au sol* des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder 35% de la superficie totale du terrain d'assiette.
- 6.3. Dans le secteur Ud :
- ✓ L'emprise au sol* des différentes constructions et annexes* comportant au moins un étage aménageable ne doit pas excéder 15% de la superficie du terrain d'assiette ;
 - ✓ et l'emprise au sol totale des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain d'assiette.
- 6.4. Pour les petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol maximale est portée à 100% de la superficie totale de la parcelle.
- 6.5. En application du 1° de l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 20% des règles précédentes est autorisé pour permettre l'agrandissement* des bâtiments existants à usage d'habitation. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.



Article Ucdhr7 – Hauteur maximum des constructions

- 7.1. La hauteur* de toute construction ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- 7.2. Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour les équipements publics, pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements, pour les ouvrages indispensables ou de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques d'ascenseurs, etc. ...
- 7.3. Dans tous les cas de constructions sur un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

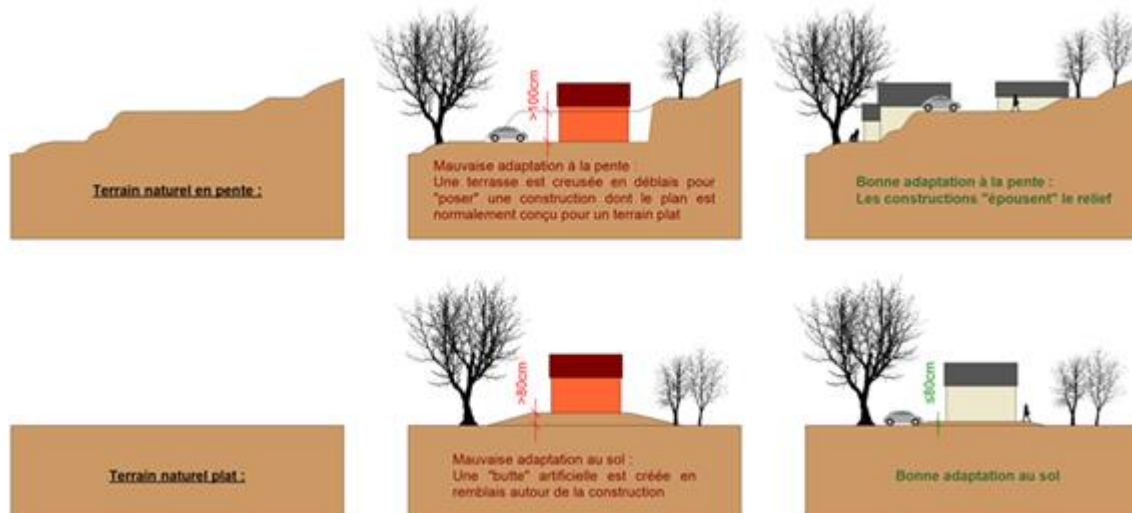
Article Ucdhr8 – Aspect extérieur

I – Généralités

- 8.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 8.2. Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.
- 8.3. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.
- 8.4. En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes*, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

II – Adaptation au sol

- 8.5. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée fini des constructions ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau du sol naturel.
- 8.6. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.



III – Aspect

- 8.7. Les enduits imitant des matériaux ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit) sont interdits.



8.8. Pour les logements : les façades, si elles ne sont pas réalisées avec des matériaux traditionnels locaux (notamment la brique, le silex, l'ardoise, le torchis) ou du bois naturel, devront présenter une teinte mate et douce (couleur peu saturée), dans la gamme des ocres / beige / blanc cassé.

On pourra se référer, à titre d'exemple, aux teintes RAL données à l'article 9 des dispositions générales (palette chromatique) : blanc perlé RAL 1013, ivoire RAL 1014, ivoire clair RAL 1015, beige RAL 1001, jaune sable RAL 1002, blanc crème RAL 9001, blanc pur RAL 9010 ou blanc trafic RAL 9016.



Exemples de matériaux traditionnels locaux (colombage et torchis / brique et silex / brique)

8.9. Pour les activités économiques : la polychromie utilisée sera d'au maximum trois teintes. Les parties de bureaux pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.

8.10. Les tons « criards » (couleurs saturées) ou en rupture avec le cadre créé par les constructions existantes sont interdits. Toutefois les couleurs plus soutenues sont admises en petites touches, sur des petites surfaces (sans dépasser 15% de la surface de la façade), ~~ou pour~~ sur certaines menuiseries ~~ou, sur des~~ détails d'architecture, ~~ou~~ pour souligner la volumétrie ou pour créer un signal urbain.

8.11. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter les nuisances dues au fonctionnement des équipements techniques (bruit des pompes à chaleur par exemple).

IV – Toitures

8.12. ~~Dans les secteurs Uh, Ur et Ud : Les La pente des~~ toitures des constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'hébergement hôtelier et de commerce ~~ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale, avec deux versants doivent présenter au moins 2 pans et doivent présenter une pente minimale de 30° sur l'horizontale. La toiture pourra comporter des pans de pente plus faibles, à condition que ceux-ci ne représentent pas plus de 25% de la surface couverte.~~

8.12.8.13. ~~Dans les secteurs Uc1 et Uc2 : la pente des toitures des constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'hébergement hôtelier et de commerce ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale, avec deux versants. La couverture pourra comporter des croupes, y compris de pentes plus faibles, à condition de maintenir deux longs pans de 40° minimum.~~

8.13. ~~La pente des toitures des constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'hébergement hôtelier et de commerce ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale, avec deux versants.~~

8.14. D'autres formes de couvertures, notamment les toitures-terrasses, pourront être acceptées en cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.



8.15. Les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol peuvent présenter une pente plus faible (un ou deux versants).

8.16. Les agrandissements de moins de 50 m² d'emprise au sol couverts en appentis peuvent présenter une pente plus faible, à condition :

- ✓ Que la pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse ;
- ✓ Que son point le plus élevé reste en dessous du faîtage du bâtiment principal.

8.17. Les toitures seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile rouge vieillie au format adapté à un aspect de 20 éléments minimum au m². Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés pour :

- ✓ Les constructions contemporaines de qualité s'intégrant au site ;
- ✓ La réfection et l'extension des constructions existantes, auquel cas il pourra être employé le même matériau que sur le bâtiment originel ;
- ✓ Les bâtiments à destination d'artisanat ou d'entrepôt.

L'emploi de matériaux ondulés ou brillants est toujours interdit, même pour des constructions annexes.

8.18. Les toitures végétalisées sont autorisées.

8.19. Dans les secteurs Uh, Ur et Ud : les extensions jointives seront couvertes du même matériau que le bâtiment qu'elles agrandissent ou seront couvertes d'éléments de ton ardoise ou tuile rouge vieillie au format adapté à un aspect de 20 éléments minimum au m². Les extensions en toiture-terrasse peuvent être couvertes avec d'autres matériaux, qui devront être masqués par un acrotère.

8.20. Dans les secteurs Uc1 et Uc2 : les extensions jointives devront être couvertes du même matériau que le bâtiment qu'elles agrandissent. Les extensions en toiture-terrasse non visibles depuis la RD915 (route de Paris / route de Dieppe) peuvent être couvertes avec d'autres matériaux.

~~**8.21.** Les extensions jointives devront être couvertes du même matériau que le bâtiment qu'elles agrandissent. Toutefois, Les vérandas pourront être couvertes en métal nervuré (zinc, bac acier, ...) ou en matériaux transparents, et selon de faibles pentes.~~

8.21. Les vérandas pourront également être couvertes avec des matériaux transparents, avec des panneaux de métal nervuré (zinc, bac acier, etc.), ainsi qu'avec des éléments en aluminium (lames orientables ou fixe, etc.), y compris selon des faibles pentes.

8.22. Les petites constructions ouvertes de type pergolas ou carports pourront également être couvertes avec des matériaux transparents ou translucides, avec des panneaux de métal nervuré (zinc, bac acier, etc.), ainsi qu'avec des éléments en aluminium (lames orientables ou fixe, etc.), y compris selon des faibles pentes, à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 20 m².

8.22-8.23. Les toitures de pentes égales ou supérieures à 40° devront présenter des débords de 30 cm au minimum, sauf implantation en limite séparative.

V – Clôtures

8.23-8.24. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

8.24-8.25. Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect ; elles doivent être de l'un des types suivants :

- ✓ murs maçonnés,
- ✓ murs-bahuts maçonnés surmontés d'un dispositif à claire-voie,
- ✓ clôtures à claire-voie en bois,
- ✓ haies vives,
- ✓ grillage de couleur verte, toujours doublé d'une haie vive.



8-25-8.26. Les haies vives seront composées d'essences locales, conformément au guide des plantations (confer dispositions générales, article 8), excluant le thuya et le laurier palme. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

8-26-8.27. Les murs et les murs-bahuts doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. Les enduits imitant des matériaux ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit) sont interdits. Les clôtures en plaque béton ne devront pas rester brutes, mais seront revêtues d'un enduit une teinte mate et douce (couleur peu saturée), dans la gamme des ocres / beige / blanc cassé.

8-27-8.28. Les murs de clôtures maçonnés, s'ils dépassent 4m de longueur, ne pourront pas être complètement revêtus d'enduit, mais devront comporter des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex. Leur hauteur est limitée à 1,8 mètre.

8-28-8.29. Les murs-bahuts seront surmontés d'un dispositif à claire-voie ~~présentant au minimum 50% de trouées~~ :

- ✓ grilles métalliques peintes,
- ✓ clôture en piquets ou à lisses ajourées.

La hauteur ~~des murs-bahuts ne doit pas excéder 0,6 mètre et de~~ l'ensemble mur-bahut et dispositif à claire-voie ne devra pas dépasser 1,8 mètre, avec une hauteur de la partie pleine maçonnée comprise entre 0,5 et 0,8 mètre.

8-29-8.30. Les grillages ne dépasseront pas 1,5 mètre de hauteur.

Article Ucdhr9 – Performances énergétiques et environnementales

9.1. L'implantation et la conception des constructions privilégieront une orientation bioclimatique, avec un captage solaire maximal à travers les vitrages et une protection contre les vents dominants.

9.2. Un soin particulier sera apporté à la performance énergétique de l'enveloppe de la construction (isolation et inertie thermique).

9.3. Enfin, l'emploi des dispositifs utilisant des énergies renouvelables (panneau solaire thermique, chaudière biomasse, géothermie, etc. ...) est privilégié.

9.4. En cas de pose sur une toiture à pente, les panneaux solaires devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section) ou architecturale (par exemple, si la pose d'un pan de toiture « solaire » englobant plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale).

Dans les secteurs Uc1 et Uc2, ils seront intégrés au volume de la toiture, avec dépose des éléments de couverture (la pose par superposition à la couverture est interdite). Ils devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadre).

9.5. En cas de pose sur une toiture terrasse, les panneaux solaires devront être masqués par l'acrotère.

9.6. Les panneaux solaires posés au sol doivent être masqués depuis l'espace public.

Article Ucdhr10 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

10.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, sauf à titre provisoire.



- 10.2. Les plantations doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.
- 10.3. Dans toute la mesure du possible les espèces locales devront être utilisées, conformément au guide des plantations (confer dispositions générales, article 8).
- 10.4. Lorsqu'une propriété est composée de plusieurs bâtiments, le projet peut inclure des liaisons végétales entre les différents bâtiments ou annexes afin de créer un équilibre entre les volumes bâtis et les espaces extérieurs.
- 10.5. Il est conseillé de planter au moins un arbre par tranche de 200 m² de terrain non construit.

SECTION III – EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article Ucdhr11 – Accès et voirie

I – Accès :

- 11.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 11.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 11.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques
- 11.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II – Voirie :

- 11.5. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 11.6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 11.7. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Ucdhr12 – Desserte par les réseaux

I – Eau potable :

- 12.1. Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – Assainissement des eaux usées :

- 12.2. Toute construction nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- 12.3. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur est admis (cf. articles 48, 49 et 50 du Règlement Sanitaire Départemental). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- 12.4. Lorsque l'assainissement est réalisé au niveau de l'opération, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter



atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

III – Assainissement des eaux pluviales :

12.5. Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

12.6. Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, citernes, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

12.7. Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

Article Ucdhr13 – Stationnement

13.1. Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant, en dehors des voies de circulation, et sur la parcelle utilisée.

13.2. Des aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- ✓ Pour les logements : 2 places par logement ;
- ✓ pour les bureaux: 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- ✓ pour les commerces: 1 place pour 100 m² de surface de vente ;
- ✓ pour les autres activités : 1 place pour 3 emplois non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions.

13.3. En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés sur le terrain de la construction, le constructeur peut :

- ✓ Réaliser ou acquérir 1/3 des aires demandées sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale,
- ✓ être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou d'acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation

13.4. Des emplacements de stationnement pour les vélos sont exigées à raison d'un minimum de :

- ✓ 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher de bureau.

13.5. Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des articles précédents aux surfaces existantes avant travaux.

Article Ucdhr14 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

14.1. Les nouvelles constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau de communications numérique.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UP ET UY

UTILISATION DU REGLEMENT

Les zones urbaines dites « zones U » correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R123-5 du Code de l'urbanisme).

En **complément des dispositions générales**, le présent chapitre donne les règles applicables aux secteurs suivants :

- ✓ **Up** : Zone d'équipements publics.
- ✓ **Uy** : Zone d'activité.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article Upy1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1.1. Les occupations ou d'utilisation du sol non visées à l'article 2.
- 1.2. Les affouillements* et exhaussements* de sol, sauf :
 - ✓ s'ils sont liés à une occupation du sol admise ;
 - ✓ ou s'ils sont nécessaires à l'urbanisation ;
 - ✓ ou s'ils permettent de préciser ou de supprimer les risques naturels.
- 1.3. Les carrières.

Article Upy2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- 2.1. Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris leurs extensions et annexes.
- 2.2. Dans le secteur Uy, les bâtiments et installations à destination **industrielle, artisanale, commerciale**, ou d'**entrepôt**, les **bureaux**, y compris leurs extensions et annexes.
- 2.3. Dans le secteur Uy, les constructions affectées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés dans la zone.

SECTION II - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article Upy3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 3.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies publiques.
- 3.2. Toutefois, les guérites et constructions affectées au gardiennage ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés en recul ou à l'alignement.



Article Upy4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 4.1. Les constructions doivent :
 - ✓ Soit être implantées sur l'alignement* ;
 - ✓ Soit observer un recul d'au moins 1,5 m de l'alignement.
- 4.2. Les constructions doivent observer un recul minimal de 5m vis-à-vis de la zone Uh et de la zone Ud.
- 4.3. Les constructions doivent observer un recul minimal de 1,5m vis-à-vis la zone agricole.
- 4.4. Toutefois, les guérites et constructions affectées au gardiennage ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés en recul ou en limite séparative.

Article Upy5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 5.1. Pas de prescriptions spéciales.

Article Upy6 – Coefficient d'emprise au sol

- 6.1. L'emprise au sol* des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain d'assiette.
- 6.2. Pour les petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol maximale est portée à 100% de la superficie totale de la parcelle.

Article Upy7 – Hauteur maximum des constructions

- 7.1. La hauteur* d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres, sauf dans les parties de zone jouxtant la zone urbaine d'habitations où la hauteur sera limitée à 12 m dans une marge de 15 m de profondeur.
- 7.2. Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour les équipements publics, pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements, pour les ouvrages indispensables ou de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques d'ascenseurs, etc. ...
- 7.3. Dans tous les cas de constructions sur un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

Article Upy8 – Aspect extérieur

- 8.1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- 8.2. Les enduits imitant des matériaux ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit) sont interdits.
- 8.3. La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
- 8.4. Les parties de bureaux pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.
- 8.5. Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale, etc ... seront obligatoirement regroupés (par exemple dans un muret technique à l'entrée du terrain ou intégré au bâtiment).



- 8.6.** Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons, de vente en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives.
- 8.7.** Les clôtures ne dépasseront pas 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage. Sur rue, elles seront de couleur verte et seront obligatoirement doublées de haies vives traditionnelles d'essences locales, conformément au guide des plantations (confer dispositions générales, article 8).

Article Upy9 – Performances énergétiques et environnementales

- 9.1.** Les panneaux solaires seront de préférence installés de manière discrète.

Article Upy10 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- 10.1.** Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, sauf à titre provisoire.
- 10.2.** Les espèces locales devront être utilisées, conformément au guide des plantations (confer dispositions générales, article 8).

SECTION III – EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article Upy11 – Accès et voirie

I – Accès :

- 11.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 11.2.** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 11.3.** Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques
- 11.4.** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II – Voirie :

- 11.5.** Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 11.6.** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 11.7.** Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article Upy12 – Desserte par les réseaux

I – Eau potable :

- 12.1.** Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – Assainissement des eaux usées :

- 12.2.** Toute construction nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- 12.3.** A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur est admis (cf. articles 48, 49 et 50 du Règlement Sanitaire



Départemental). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

III – Assainissement des eaux pluviales :

- 12.4.** Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).
- 12.5.** Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, citernes, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.
- 12.6.** Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

Article Upy13 – Stationnement

- 13.1.** Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant, en dehors des voies de circulation, et sur la parcelle utilisée.
- 13.2.** Des aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- ✓ Pour les logements : 2 places par logement ;
 - ✓ pour les bureaux: 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
 - ✓ pour les commerces: 1 place pour 100 m² de surface de vente ;
 - ✓ pour les autres activités : 1 place pour 3 emplois non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions.
- 13.3.** En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés sur le terrain de la construction, le constructeur peut :
- ✓ Réaliser ou acquérir 1/3 des aires demandées sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale,
 - ✓ être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou d'acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation
- 13.4.** Des emplacements de stationnement pour les vélos sont exigées à raison d'un minimum de :
- ✓ 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher de bureau.
- 13.5.** Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des articles précédents aux surfaces existantes avant travaux.

Article Upy14 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 14.1.** Les nouvelles constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau de communications numérique.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUH ET AUR

UTILISATION DU REGLEMENT

Les zones à urbaniser dites « zones AU » correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (R123-6 du Code de l'urbanisme).

En **complément des dispositions générales**, le présent chapitre donne les règles applicables aux secteurs suivants :

- ✓ **AUh** : Urbanisation future à vocation principale d'habitat ; une diversification des fonctions est possible à condition que celles-ci n'apportent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- ✓ **AUr** : Urbanisation différée à vocation principale d'habitat ; les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUr est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUhr1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1.1. Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur, et non fixées à l'article 2.
- 1.2. Les constructions à usage **commercial, artisanal** ou d'**entrepôt**, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3. Les terrains et constructions aménagés pour l'accueil des campeurs et des résidences mobiles ou démontables et le stationnement des caravanes.
- 1.4. Les affouillements* et exhaussements* de sol, sauf :
 - ✓ s'ils sont liés à une occupation du sol admise ;
 - ✓ ou s'ils sont nécessaires à l'urbanisation ;
 - ✓ ou s'ils permettent de préciser ou de supprimer les risques naturels.
- 1.5. Les carrières.

Article AUhr2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- 2.1. Dans le secteur AUh, les constructions à usage principal d'**habitat** (ou à usage **commercial, artisanal, d'entrepôt** ou de **bureau** ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances graves, occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.
- 2.2. Dans le secteur AUh, l'extension ou le changement de destination des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives.
- 2.3. Dans le secteur AUh, les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**, y compris leurs extensions et annexes.



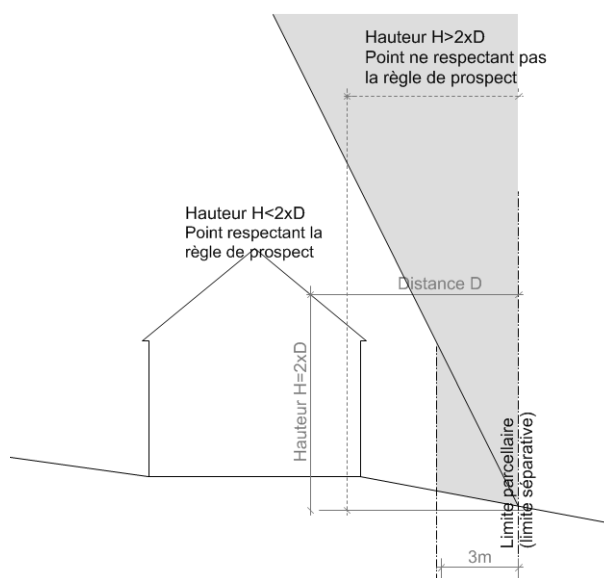
SECTION II - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article AUhr3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 3.1. Les constructions doivent :
- ✓ Soit être implantées sur l'alignement* ;
 - ✓ Soit respecter l'alignement de fait* s'il existe ;
 - ✓ Soit observer un recul d'au moins 5 m de l'alignement.
- 3.2. Toute construction devra être édifiée à plus de 15 m des espaces boisés classés, sauf pour les extensions* et les bâtiments annexes* des constructions existantes.
- 3.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés en recul ou à l'alignement.

Article AUhr4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 4.1. Les constructions doivent être implantées :
- ✓ soit en limite séparative ;
 - ✓ soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur* du bâtiment à construire, sans pouvoir être inférieur à 3 m.



- 4.2. Toute construction à vocation d'habitation (sauf annexes) devra être édifiée à plus de 15 m des espaces boisés classés (mesuré depuis la limite de l'emprise des surfaces boisés ou depuis l'axe des alignements).
- 4.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés en recul ou en limite séparative.

Article AUhr5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 5.1. Pas de prescriptions spéciales.



Article AUhr6 – Coefficient d'emprise au sol

- 6.1. L'emprise au sol* des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder 35% de la superficie totale du terrain d'assiette.
- 6.2. Pour les petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol maximale est portée à 100% de la superficie totale de la parcelle.
- 6.3. En application du 1° de l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 20% des règles précédentes est autorisé pour permettre l'agrandissement* des bâtiments existants à usage d'habitation. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

Article AUhr7 – Hauteur maximum des constructions

- 7.1. La hauteur* de toute construction ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- 7.2. Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour les équipements publics, pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements, pour les ouvrages indispensables ou de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques d'ascenseurs, etc. ...
- 7.3. Dans tous les cas de constructions sur un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

Article AUhr8 – Aspect extérieur

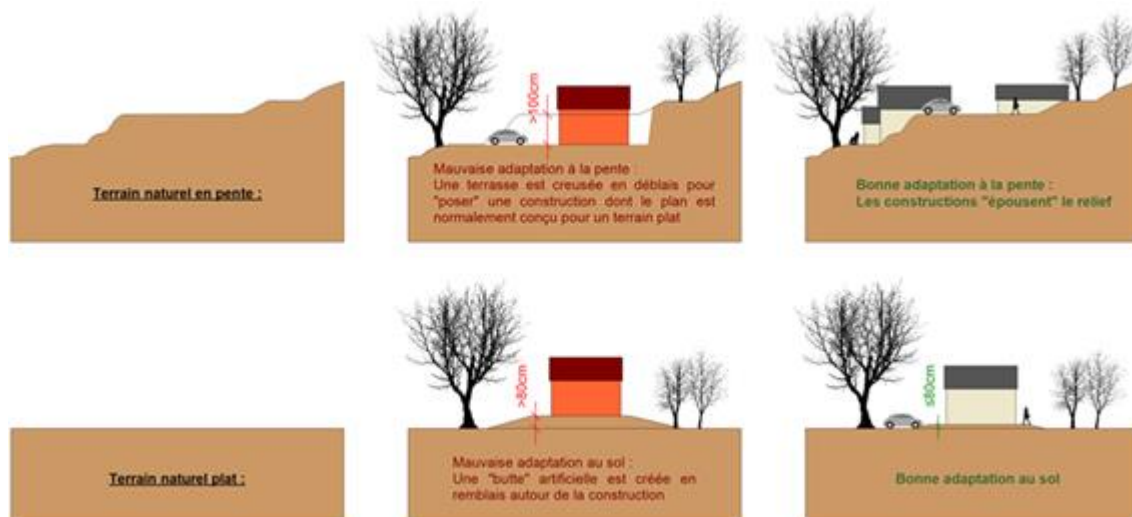
I – Généralités

- 8.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site sans toutefois exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 8.2. Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.
- 8.3. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.
- 8.4. En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes*, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

II – Adaptation au sol

- 8.5. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée fini des constructions ne devra pas excéder 0,50 m au-dessus du niveau du sol naturel.
- 8.6. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.





III – Aspect

8.7. Les enduits imitant des matériaux ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit) sont interdits.

8.8. Pour les logements : les façades, si elles ne sont pas réalisées avec des matériaux traditionnels locaux (notamment la brique, le silex, l'ardoise, le torchis) ou du bois naturel, devront présenter une teinte mate et douce (couleur peu saturée), dans la gamme des ocres / beige / blanc cassé.

On pourra se référer, à titre d'exemple, aux teintes RAL données à l'article 9 des dispositions générales (palette chromatique) : blanc perlé RAL 1013, ivoire RAL 1014, ivoire clair RAL 1015, beige RAL 1001, jaune sable RAL 1002, blanc crème RAL 9001, blanc pur RAL 9010 ou blanc trafic RAL 9016



Exemples de matériaux traditionnels locaux (colombage et torchis / brique et silex / brique)

8.9. Pour les activités économiques : la polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur. Les parties de bureaux pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.

8.10. Les tons « criards » (couleurs saturées) ou en rupture avec le cadre créé par les constructions existantes sont interdits. Toutefois les couleurs plus soutenues sont admises en petites touches, sur des petites surfaces (sans dépasser 15% de la surface de la façade), ~~ou pour~~ sur certaines menuiseries ~~ou, sur des~~ détails d'architecture, ~~ou~~ pour souligner la volumétrie ou pour créer un signal urbain.

8.11. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Toutes dispositions doivent être prises pour

éviter les nuisances dues au fonctionnement des équipements techniques (bruit des pompes à chaleur par exemple).

IV – Toitures

- 8.12.** ~~La pente des~~ Les toitures des constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'hébergement hôtelier et de commerce ~~ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale, avec deux versants doivent présenter au moins 2 pans et doivent présenter une pente minimale de 30° sur l'horizontale. La toiture pourra comporter des pans de pente plus faibles, à condition que ceux-ci ne représentent pas plus de 25% de la surface couverte.~~
- 8.13.** D'autres formes de couvertures, notamment les toitures-terrasses, pourront être acceptées en cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 8.14.** Les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol peuvent présenter une pente plus faible (un ou deux versants).
- 8.15.** Les agrandissements de moins de 50 m² d'emprise au sol couverts en appentis peuvent présenter une pente plus faible, à condition :
- ✓ Que la pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse ;
 - ✓ Que son point le plus élevé reste en dessous du faîtage du bâtiment principal.
- 8.16.** Les toitures seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile rouge vieillie au format adapté à un aspect de 20 éléments minimum au m². Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés pour :
- ✓ Les constructions contemporaines de qualité s'intégrant au site ;
 - ✓ La réfection et l'extension des constructions existantes, auquel cas il pourra être employé le même matériau que sur le bâtiment originel ;
 - ✓ Les bâtiments à destination d'artisanat ou d'entrepôt.
- L'emploi de matériaux ondulés ou brillants est toujours interdit, même pour des constructions annexes.
- 8.17.** Les toitures végétalisées sont autorisées.
- 8.18.** Les extensions jointives seront couvertes du même matériau que le bâtiment qu'elles agrandissent ou seront couvertes d'éléments de ton ardoise ou tuile rouge vieillie au format adapté à un aspect de 20 éléments minimum au m². Les extensions en toiture-terrasse peuvent être couvertes avec d'autres matériaux, qui devront être masqués par un acrotère.
- ~~**8.19.** Les extensions jointives devront être couvertes du même matériau que le bâtiment qu'elles agrandissent. Toutefois, Les vérandas pourront être couvertes en métal nervuré (zinc, bac acier, ...) ou en matériaux transparents, et selon de faibles pentes.~~
- ~~**8.20.** Les vérandas pourront également être couvertes avec des matériaux transparents, avec des panneaux de métal nervuré (zinc, bac acier, etc.), ainsi qu'avec des éléments en aluminium (lames orientables ou fixe, etc.), y compris selon des faibles pentes.~~
- ~~**8.19-8.21.** Les petites constructions ouvertes de type pergolas ou carports pourront également être couvertes avec des matériaux transparents ou translucides, avec des panneaux de métal nervuré (zinc, bac acier, etc.), ainsi qu'avec des éléments en aluminium (lames orientables ou fixe, etc.), y compris selon des faibles pentes, à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 20 m².~~
- 8.20-8.22.** Les toitures de pentes égales ou supérieures à 40° devront présenter des débords de 30 cm au minimum, sauf implantation en limite séparative.

V – Clôtures

8.21-8.23. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

8.22-8.24. Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect ; elles doivent être de l'un des types suivants :

- ✓ murs maçonnés,



- ✓ murs-bahuts maçonnés surmontés d'un dispositif à claire-voie,
- ✓ clôtures à claire-voie en bois,
- ✓ haies vives,
- ✓ grillage de couleur verte, toujours doublé d'une haie vive.

8-23-8.25. Les haies vives seront composées d'essences locales, conformément au guide des plantations (confer dispositions générales, article 8), excluant le thuya et le laurier palme. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

8-24-8.26. Les murs et les murs-bahuts doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. Les enduits imitant des matériaux ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit) sont interdits. Les clôtures en plaque béton ne devront pas rester brutes, mais seront revêtues d'un enduit une teinte mate et douce (couleur peu saturée), dans la gamme des ocres / beige / blanc cassé.

8-25-8.27. Les murs de clôtures maçonnés, s'ils dépassent 4m de longueur, ne pourront pas être complètement revêtus d'enduit, mais devront comporter des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex. Leur hauteur est limitée à 1,8 mètre.

8-26-8.28. Les murs-bahuts seront surmontés d'un dispositif à claire-voie ~~présentant au minimum 50% de trouées~~ :

- ✓ grilles métalliques peintes,
- ✓ clôture en piquets ou à lisses ajourées.

La hauteur ~~des murs bahuts ne doit pas excéder 0,6 mètre et de~~ l'ensemble mur-bahut et dispositif à claire-voie ne devra pas dépasser 1,8 mètre, avec une hauteur de la partie pleine maçonnée comprise entre 0,5 et 0,8 mètre.

8-27-8.29. Les grillages ne dépasseront pas 1,5 mètre de hauteur.

Article AUhr9 – Performances énergétiques et environnementales

- 9.1. L'implantation et la conception des constructions privilégieront une orientation bioclimatique, avec un captage solaire maximal à travers les vitrages et une protection contre les vents dominants.
- 9.2. Un soin particulier sera apporté à la performance énergétique de l'enveloppe de la construction (isolation et inertie thermique).
- 9.3. Enfin, l'emploi des dispositifs utilisant des énergies renouvelables (panneau solaire thermique, chaudière biomasse, géothermie, etc. ...) est privilégié.
- 9.4. En cas de pose sur une toiture à pente, les panneaux solaires devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section) ou architecturale (par exemple, si la pose d'un pan de toiture « solaire » englobant plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale). ~~Ils seront intégrés au volume de la toiture, avec dépose des éléments de couverture (la pose par superposition à la couverture est interdite). Ils devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadre).~~
- 9.5. En cas de pose sur une toiture terrasse, les panneaux solaires devront être masqués par l'acrotère.
- 9.6. Les panneaux solaires posés au sol doivent être masqués depuis l'espace public.



Article AUhr10 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- 10.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, sauf à titre provisoire.
- 10.2. Les plantations doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.
- 10.3. Dans toute la mesure du possible les espèces locales devront être utilisées, conformément au guide des plantations (confer dispositions générales, article 8).
- 10.4. Lorsqu'une propriété est composée de plusieurs bâtiments, le projet peut inclure des liaisons végétales entre les différents bâtiments ou annexes afin de créer un équilibre entre les volumes bâtis et les espaces extérieurs.
- 10.5. Il est conseillé de planter au moins un arbre par tranche de 200 m² de terrain non construit.
- 10.6. Des haies bocagères composées d'espèces locales seront plantées sur les limites séparatives avec les espaces agricoles.

SECTION III – EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article AUhr11 – Accès et voirie

I – Accès :

- 11.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 11.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 11.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques
- 11.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II – Voirie :

- 11.5. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 11.6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 11.7. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



Article AUhr12 – Desserte par les réseaux

I – Eau potable :

12.1. Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – Assainissement des eaux usées :

12.2. Toute construction nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

12.3. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur est admis (cf. articles 48, 49 et 50 du Règlement Sanitaire Départemental). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

12.4. Lorsque l'assainissement est réalisé au niveau de l'opération, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

III – Assainissement des eaux pluviales :

12.5. Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

12.6. Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, citernes, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

12.7. Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

IV – Desserte incendie

12.8. Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau enterrée destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents.

Article AUhr13 – Stationnement

13.1. Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant, en dehors des voies de circulation, et sur la parcelle utilisée.

13.2. Des aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- ✓ Pour les logements : 2 places par logement ;
- ✓ pour les bureaux: 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- ✓ pour les commerces: 1 place pour 100 m² de surface de vente ;
- ✓ pour les autres activités : 1 place pour 3 emplois non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions.



- 13.3.** En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés sur le terrain de la construction, le constructeur peut :
- ✓ Réaliser ou acquérir 1/3 des aires demandées sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale,
 - ✓ être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou d'acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation
- 13.4.** Des emplacements de stationnement pour les vélos sont exigées à raison d'un minimum de :
- ✓ 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher de bureau.
- 13.5.** Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des articles précédents aux surfaces existantes avant travaux.

Article AUhr14 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 14.1.** Les nouvelles constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau de communications numérique.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUy

UTILISATION DU REGLEMENT

Les zones à urbaniser dites « zones AU » correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (R123-6 du Code de l'urbanisme).

En **complément des dispositions générales**, le présent chapitre donne les règles applicables aux secteurs suivants :

- ✓ **AUy1** : Urbanisation future à vocation d'activités économiques, prévue dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- ✓ **AUy2** : Urbanisation future à vocation d'activités économiques.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AUy1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1.1. Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur, et non fixées à l'article 2.
- 1.2. Les terrains et constructions aménagés pour l'accueil des campeurs et des résidences mobiles ou démontables et le stationnement des caravanes.
- 1.3. Les affouillements* et exhaussements* de sol, sauf :
 - ✓ s'ils sont liés à une occupation du sol admise ;
 - ✓ ou s'ils sont nécessaires à l'urbanisation ;
 - ✓ ou s'ils permettent de préciser ou de supprimer les risques naturels.
- 1.4. Les carrières.

Article AUy2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Peuvent être autorisés :

- 2.1. Dans le secteur AUy1, les constructions à destination **industrielle, artisanale, commerciale, d'entrepôt** ou de **bureaux** prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.
- 2.2. Dans le secteur AUy2, les constructions à destination **industrielle, artisanale, d'entrepôt** ou de **bureaux**, ainsi que les locaux accessoires de vente liés aux activités autorisées.
- 2.3. Les constructions affectées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements industriels édifiés dans la zone.
- 2.4. L'extension ou le changement de destination des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives.
- 2.5. Les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**, y compris leurs extensions et annexes.



SECTION II - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article AUy3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 3.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :
- ✓ 20m de l'alignement de la route départementale 915 ;
 - ✓ 5 m de l'alignement des autres voies publiques.
- 3.2. Toutefois, les guérites et constructions affectées au gardiennage ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés en recul ou à l'alignement.

Article AUy4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 4.1. Les constructions doivent :
- ✓ Soit être implantées sur l'alignement* ;
 - ✓ Soit observer un recul d'au moins 1,5 m de l'alignement.
- 4.2. Les constructions doivent observer un recul minimal de 10m vis-à-vis de la zone Ud et de la zone At.
- 4.3. Les constructions doivent observer un recul minimal de 1,5m vis-à-vis la zone agricole.
- 4.4. Toutefois, les guérites et constructions affectées au gardiennage ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés en recul ou en limite séparative.

Article AUy5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 5.1. Pas de prescriptions spéciales.

Article AUy6 – Coefficient d'emprise au sol

- 6.1. L'emprise au sol* des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain d'assiette.
- 6.2. Pour les petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol maximale est portée à 100% de la superficie totale de la parcelle.

Article AUy7 – Hauteur maximum des constructions

- 7.1. La hauteur* d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres, sauf dans les parties de zone jouxtant la zone urbaine d'habitations où la hauteur sera limitée à 12 m dans une marge de 15 m de profondeur.
- 7.2. Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour les équipements publics, pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements, pour les ouvrages indispensables ou de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques d'ascenseurs, etc. ...
- 7.3. Dans tous les cas de constructions sur un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.



Article AUy8 – Aspect extérieur

- 8.1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- 8.2. Les enduits imitant des matériaux ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit) sont interdits.
- 8.3. La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
- 8.4. Les parties de bureaux pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.
- 8.5. Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale, etc ... seront obligatoirement regroupés (par exemple dans un muret technique à l'entrée du terrain ou intégré au bâtiment).
- 8.6. Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons, de vente en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives.
- 8.7. Les clôtures ne dépasseront pas 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage. Sur rue, elles seront de couleur verte et seront obligatoirement doublées de haies vives traditionnelles d'essences locales, conformément au guide des plantations (confer dispositions générales, article 8).

Article AUy9 – Performances énergétiques et environnementales

- 9.1. Les panneaux solaires seront de préférence installés de manière discrète.

Article AUy10 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- 10.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, sauf à titre provisoire.
- 10.2. Les espèces locales devront être utilisées, conformément au guide des plantations (confer dispositions générales, article 8).
- 10.3. Des haies végétales seront plantées parallèlement à la route départementale 915, à la rue d'Orival et à la rue des Hôtelets. Elles présenteront au moins une strate basse continue d'essences locales (haie basse traditionnelle) confortée à intervalles réguliers par des arbres de moyen ou grand développement (strate arborée présentant au moins un arbre tous les 10m, de hauteur supérieure à 5m).
- 10.4. Des haies sur talus, composées d'arbres de moyen ou grand développement, d'essences locales, seront plantées sur les limites séparatives avec l'espace agricole.

SECTION III – EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article AUy11 – Accès et voirie

I – Accès :

- 11.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 11.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 11.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques



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

II – Voirie :

11.5. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

11.6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

Article AUy12 – Desserte par les réseaux

I – Eau potable :

12.1. Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – Assainissement des eaux usées :

12.2. Toute construction nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

12.3. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur est admis (cf. articles 48, 49 et 50 du Règlement Sanitaire Départemental). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

III – Assainissement des eaux pluviales :

12.4. Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

12.5. Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, citernes, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

12.6. Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

Article AUy13 – Stationnement

13.1. Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant, en dehors des voies de circulation, et sur la parcelle utilisée.

13.2. Des aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- ✓ Pour les logements : 2 places par logement ;
- ✓ pour les bureaux: 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- ✓ pour les commerces: 1 place pour 100 m² de surface de vente ;
- ✓ pour les autres activités : 1 place pour 3 emplois non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions.

13.3. En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés sur le terrain de la construction, le constructeur peut :

- ✓ Réaliser ou acquérir 1/3 des aires demandées sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale,



- ✓ être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou d'acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation
- 13.4.** Des emplacements de stationnement pour les vélos sont exigées à raison d'un minimum de :
- ✓ 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher de bureau.
- 13.5.** Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des articles précédents aux surfaces existantes avant travaux.

Article AUy14 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 14.1.** Les nouvelles constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau de communications numérique.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N

UTILISATION DU REGLEMENT

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R123-7 du Code de l'urbanisme).

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou soit de leur caractère d'espaces naturels (R123-8 du Code de l'urbanisme).

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, les documents graphiques du règlement identifient les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

En **complément des dispositions générales**, le présent chapitre donne les règles applicables aux secteurs suivants :

- ✓ **A strict** : Zone de protection des espaces agricoles.
- ✓ **N strict** : Zone naturelle de protection.
- ✓ **At** : Terrain de camping.
- ✓ **Ap** : Zone d'équipements publics

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AN1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1.1. Les occupations ou d'utilisation du sol non visées à l'article 2.
- 1.2. Les affouillements* et exhaussements* de sol, sauf :
 - ✓ s'ils sont liés à une occupation du sol admise ;
 - ✓ ou s'ils sont nécessaires à l'urbanisation ;
 - ✓ ou s'ils permettent de préciser ou de supprimer les risques naturels.
- 1.3. Les carrières.

Article AN2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Peuvent être autorisés, à condition que ni leur localisation, ni leur destination ne favorise une urbanisation dispersée, incompatible avec la vocation des espaces naturels, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés, et ne compromette les activités agricoles :

- 2.1. Dans le secteur A strict, les constructions nécessaires à l'exploitation **agricole**, Y compris leurs extensions et annexes.
- 2.2. La création d'**habitation** par changement de destination des bâtiments identifiés en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, sous les conditions que :
 - ✓ ces bâtiments ne soient pas nécessaires à l'activité agricole,



- ✓ les installations et aménagements ne nuisent pas au fonctionnement d'une exploitation agricole,
 - ✓ les caractéristiques principales des bâtiments soient respectées.
- 2.3.** La création par changement de destination de bâtiments à usage **artisanal, commercial, de bureau, d'entrepôts** ou d'**hébergement hôtelier** des bâtiments identifiés en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, sous les conditions que :
- ✓ ces bâtiments ne soient pas nécessaires à l'activité agricole,
 - ✓ les installations et aménagements ne nuisent pas au fonctionnement d'une exploitation agricole,
 - ✓ les caractéristiques principales des bâtiments soient respectées,
 - ✓ il n'en résulte pas pour le voisinage de graves risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.4.** L'extension et les annexes des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ou ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- 2.5.** Dans le secteur At, l'aménagement de terrain de camping, le stationnement de caravanes, l'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- 2.6.** Dans le secteur At, les constructions à usage de commerce de moins de 100 m² de surface de vente, liés à l'activité du camping.
- 2.7.** Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article AN3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 3.1.** Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5 m de l'alignement.
- 3.2.** Toute construction devra être édifiée à plus de 15 m des espaces boisés classés, sauf pour les extensions* et les bâtiments annexes* des constructions existantes.
- 3.3.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés en recul ou à l'alignement.

Article AN4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 4.1.** Les constructions à usage agricole doivent être implantées à 1,5 m minimum des limites de propriétés.
- 4.2.** Les autres constructions doivent être implantées à 5 m minimum des limites de propriétés.
- 4.3.** Toute construction à vocation d'habitation (sauf annexes) devra être édifiée à plus de 15 m des espaces boisés classés (mesuré depuis la limite de l'emprise des surfaces boisés ou depuis l'axe des alignements).
- 4.4.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pourront être implantés en recul ou en limite séparative.



Article AN5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

5.1. Les habitations et leur annexes peuvent être soit jointives, soit observer un écartement n'excédant pas 30m.

Article AN6 – Coefficient d'emprise au sol

6.1. L'emprise au sol des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 50 % de la superficie de la parcelle.

6.2. L'emprise au sol des autres constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 15 % de la superficie de la parcelle.

6.3. Pour les petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol maximale est portée à 100% de la superficie totale de la parcelle.

Article AN7 – Hauteur maximum des constructions

7.1. La hauteur* de toute construction à usage agricole ne doit pas dépasser 15m au faîtage.

7.2. La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

7.3. Des dépassements de hauteur peuvent être autorisés pour les équipements publics, pour les installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements, pour les ouvrages indispensables ou de faible emprise tels que souches de cheminées, locaux techniques d'ascenseurs, etc. ...

7.4. Dans tous les cas de constructions sur un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

Article AN8 – Aspect extérieur

I – Généralités

8.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site (par exemple, le choix des matériaux, des couleurs et de la volumétrie devra faire l'objet d'un soin particulier lorsque la construction est proche d'un immeuble remarquable).

8.2. Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

8.3. Le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

8.4. En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes*, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

II – Aspect

8.5. Les enduits imitant des matériaux ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit) sont interdits.

8.6. Les façades des habitations, si elles ne sont pas réalisées avec des matériaux traditionnels locaux (notamment la brique, le silex, l'ardoise, le torchis) ou du bois naturel,



devront présenter une teinte mate et douce (couleur peu saturée), dans la gamme des ocres / beige / blanc cassé.

On pourra se référer, à titre d'exemple, aux teintes RAL données à l'article 9 des dispositions générales (palette chromatique) : blanc perlé RAL 1013, ivoire RAL 1014, ivoire clair RAL 1015, beige RAL 1001, jaune sable RAL 1002, blanc crème RAL 9001, blanc pur RAL 9010 ou blanc trafic RAL 9016.



Exemples de matériaux traditionnels locaux (colombage et torchis / brique et silex / brique)

- 8.7.** Les tons « criards » (couleurs saturées) ou en rupture avec le cadre créé par les constructions existantes sont interdits sur les habitations. Toutefois les couleurs plus soutenues sont admises en petites touches, sur des petites surfaces (sans dépasser 15% de la surface de la façade), ~~ou pour sur~~ certaines menuiseries ~~ou, sur des~~ détails d'architecture, ~~ou~~ pour souligner la volumétrie.
- 8.8.** Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades des habitations, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter les nuisances dues au fonctionnement des équipements techniques (bruit des pompes à chaleur par exemple).

IV – Toitures

- 8.9.** ~~La pente des Les~~ toitures des constructions à destination d'habitation ~~ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale, avec deux versants doivent présenter au moins 2 pans et doivent présenter une pente minimale de 30° sur l'horizontale. La toiture pourra comporter des pans de pente plus faibles, à condition que ceux-ci ne représentent pas plus de 25% de la surface couverte.~~
- 8.10.** D'autres formes de couvertures, notamment les toitures-terrasses, pourront être acceptées en cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 8.11.** Les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol peuvent présenter une pente plus faible (un ou deux versants).
- 8.12.** Les agrandissements de moins de 50 m² d'emprise au sol couverts en appentis peuvent présenter une pente plus faible, à condition :
- ✓ Que la pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse ;
 - ✓ Que son point le plus élevé reste en dessous du faîtage du bâtiment principal.
- 8.13.** Les toitures des habitations seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile rouge vieillie au format adapté à un aspect de 20 éléments minimum au m². Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés pour :
- ✓ Les constructions contemporaines de qualité s'intégrant au site ;
 - ✓ La réfection et l'extension des constructions existantes, auquel cas il pourra être employé le même matériau que sur le bâtiment originel ;



L'emploi de matériaux ondulés ou brillants est toujours interdit, même pour des constructions annexes.

8.14. Les toitures végétalisées sont autorisées.

~~8.14. Les extensions jointives des habitations seront couvertes du même matériau que le bâtiment qu'elles agrandissent ou seront couvertes d'éléments de ton ardoise ou tuile rouge vieillie au format adapté à un aspect de 20 éléments minimum au m². Les extensions en toiture-terrasse peuvent être couvertes avec d'autres matériaux, qui devront être masqués par un acrotère.~~

~~8.15. Les extensions jointives des habitations devront être couvertes du même matériau que le bâtiment qu'elles agrandissent. Toutefois, Les vérandas pourront être couvertes en métal nervuré (zinc, bac acier, ...) ou en matériaux transparents, et selon de faibles pentes.~~

~~8.16. Les vérandas pourront également être couvertes avec des matériaux transparents, avec des panneaux de métal nervuré (zinc, bac acier, etc.), ainsi qu'avec des éléments en aluminium (lames orientables ou fixe, etc.), y compris selon des faibles pentes.~~

~~8.15-8.17. Les petites constructions ouvertes de type pergolas ou carports pourront également être couvertes avec des matériaux transparents ou translucides, avec des panneaux de métal nervuré (zinc, bac acier, etc.), ainsi qu'avec des éléments en aluminium (lames orientables ou fixe, etc.), y compris selon des faibles pentes, à condition de ne pas dépasser une emprise au sol de 20 m².~~

~~8.16-8.18. Les toitures des habitations de pentes égales ou supérieures à 40° devront présenter des débords de 30 cm au minimum, sauf implantation en limite séparative.~~

V – Clôtures

~~8.17-8.19. Les clôtures ne sont pas obligatoires.~~

~~8.18-8.20. Les clôtures pleines sont interdites (murs maçonnés, plaques de béton, etc. ...).~~

~~8.19-8.21. Les haies vives seront composées d'essences locales, conformément au guide des plantations (confer dispositions générales, article 8), excluant le thuya et le laurier palme.~~

~~8.20-8.22. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.~~

Article AN9 – Performances énergétiques et environnementales

9.1. L'implantation et la conception des habitations privilégieront une orientation bioclimatique, avec un captage solaire maximal à travers les vitrages et une protection contre les vents dominants.

9.2. Un soin particulier sera apporté à la performance énergétique de l'enveloppe des habitations (isolation et inertie thermique).

9.3. Enfin, l'emploi des dispositifs utilisant des énergies renouvelables (panneau solaire thermique, chaudière biomasse, géothermie, etc. ...) est privilégié.

9.4. En cas de pose sur une habitation avec toiture à pente, les panneaux solaires devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, sauf contrainte technique (par exemple, en présence d'une pièce de charpente de forte section) ou architecturale (par exemple, si la pose d'un pan de toiture « solaire » englobant plusieurs baies produit une meilleure intégration architecturale). ~~Ils seront intégrés au volume de la toiture, avec dépose des éléments de couverture (la pose par superposition à la couverture est interdite). Ils devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadre).~~

9.5. En cas de pose sur une habitation avec toiture terrasse, les panneaux solaires devront être masqués par l'acrotère.

9.6. Les panneaux solaires posés au sol doivent être masqués depuis l'espace public.



Article AN10 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- 10.1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, sauf à titre provisoire.
- 10.2. Les plantations doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.
- 10.3. Dans toute la mesure du possible les espèces locales devront être utilisées, conformément au guide des plantations (confer dispositions générales, article 8).
- 10.4. Pour les projets d'habitation, il est conseillé de planter au moins un arbre par tranche de 200 m² de terrain non construit.



SECTION III – EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article AN11 – Accès et voirie

I – Accès :

- 11.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.
- 11.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 11.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques
- 11.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II – Voirie :

- 11.5. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 11.6. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 11.7. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article AN12 – Desserte par les réseaux

I – Eau potable :

- 12.1. Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II – Assainissement des eaux usées :

- 12.2. Toute construction nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- 12.3. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur est admis (cf. articles 48, 49 et 50 du Règlement Sanitaire Départemental). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- 12.4. Lorsque l'assainissement est réalisé au niveau de l'opération, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

III – Assainissement des eaux pluviales :

- 12.5. Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).
- 12.6. Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, citernes, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.



12.7. Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

Article AN13 – Stationnement

13.1. Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant, en dehors des voies de circulation, et sur la parcelle utilisée.

13.2. Des aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- ✓ Pour les logements : 2 places par logement ;
- ✓ pour les bureaux: 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- ✓ pour les commerces: 1 place pour 100 m² de surface de vente ;
- ✓ pour les autres activités : 1 place pour 3 emplois non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions.

13.3. En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés sur le terrain de la construction, le constructeur peut :

- ✓ Réaliser ou acquérir 1/3 des aires demandées sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale,
- ✓ être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou d'acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation

13.4. Des emplacements de stationnement pour les vélos sont exigées à raison d'un minimum de :

- ✓ 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher de bureau.

13.5. Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des articles précédents aux surfaces existantes avant travaux.

Article AN14 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

14.1. Les nouvelles constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau de communications numérique.



Affouillement

Déblai ayant pour conséquence la diminution du niveau du terrain par rapport au niveau initial.

Agrandissement

Il s'agit d'une augmentation de la surface et / ou du volume d'un ensemble bâti : il peut s'agir d'une extension à une construction existante (jointive) ou de la construction d'une annexe non jointive.

Agrandissement mesuré

Agrandissement jointif ou non « subsidiaire par rapport à l'existant ». Confer extension mesurée.

Alignement

Limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Alignement opposé

Limite du domaine public au droit des propriétés situées du côté opposé de la rue.

Alignement de fait

L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de la limite du domaine public.

Annexes

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc.

Appareillage

Disposition apparente des matériaux de construction qui composent une maçonnerie.

Appentis

Bâtiment annexe à un versant de toiture, adossé au bâtiment principal.

Architecture contemporaine

Architecture produite aujourd'hui, qui se différencie de l'architecture traditionnelle par l'utilisation d'une palette de matériaux non limitée (acier, verre, bois, béton, mais aussi matériaux traditionnels) et par une grande liberté dans la disposition des volumes (volume courbe, toiture-terrasse, porte-à-faux, percements de formes et de dimensions libres, etc. ...), rendu possible par la mise en œuvre de techniques constructives et de matériaux modernes (béton, acier, bois, toiture végétalisée, grande portée structurelle, mur rideau, etc. ...).

La notion d'architecture contemporaine de qualité, dont il est fait mention dans ce document, correspond à un ensemble de réponses de qualité à une série de problématiques et de contraintes : organisation fonctionnelle des espaces de vie adaptée aux besoins et aux



aspirations des occupants, insertion harmonieuse dans le site et le paysage, adaptation au contexte culturel local, économie d'énergie, utilisation de matériaux recyclables, etc ...

Par exemple, une réponse uniquement fonctionnelle (réalisation d'un garage de forme parallélépipédique pour garer un véhicule, sans autres formes de recherches) ne peut être considérée comme une architecture contemporaine de qualité. Cette définition sous-tend une réflexion architecturale qui permet d'aboutir au projet, synthèse des différentes contraintes et problématiques évoquées ci-dessus.

Bac acier nervuré

Tôle galvanisée plissée ou nervurée (à ondulations en U faiblement creux) servant à la toiture.

Baie

Ouverture dans un mur (porte, fenêtre).

Bandeau

Assise horizontale de pierres ou de briques formant une saillie sur une façade généralement à hauteur des planchers, des appuis et des linteaux.

Bardage

Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie (bardeaux, panneaux ou planches de bois, autres matériaux...).

Bossage

Saillie d'ornementation à la surface d'un ouvrage d'un mur maçonné en pierre.

Chaînage

Armature destinée à empêcher l'écartement des murs d'une construction en maçonnerie.

Chaux

Liant obtenu par calcination de pierre calcaire.

Clôture à lisses

Clôture composée de lisses montées sur des poteaux.

Clôture en piquets

Clôture composée de deux lisses horizontales positionnées entre des poteaux sur lesquelles sont fixés les piquets verticalement.

Coupe d'arbres ou de haies basses

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre de l'entretien et de la gestion des d'arbres ou des haies basses. Contrairement au défrichage, la coupe ne modifie pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation de boisement.

Défrichage d'arbres ou de haies basses

On entend par défrichage toute opération volontaire ayant pour effet de détruire un boisement (arbres de haut-jet ou haie basse) ou entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences (défrichage direct par abattage ou indirect par coupe abusive).



Encadrement

Partie de la maçonnerie saillante ou peinte qui entoure un percement.

Emprise au sol

La notion d'emprise au sol doit se comprendre comme :

$$\text{Emprise au sol} = \frac{\text{Surface occupée par la projection verticale des volumes des constructions, tous débords et surplombs inclus}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Epis de faîtage

Pièce ornementale métallique placée aux extrémités d'un faîtage de toiture.

Exhaussement

Remblai ayant pour conséquence l'augmentation du niveau du terrain par rapport au niveau initial

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

L'extension d'une construction est obligatoirement jointive à la construction existante. De plus, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre, ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

Extension mesuré

Il s'agit d'une extension « subsidiaire par rapport à l'existant ».

Il est d'usage de considérer qu'au-delà de 30% de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaire, une extension n'est plus mesurée. Il est également d'usage d'adapter cette règle en fonction des dimensions du bâtiment d'origine. Ainsi, une extension de 50% sera jugée mesurée si la construction est petite (par exemple, moins de 50 m² de surface de plancher), la règle des 30 % sera appliquée si elle est moyenne (par exemple, entre 50 à 150 m² de surface de plancher), et la règle sera durcie s'il s'agit d'une « grande » maison (par exemple, plus de 150 m² de surface de plancher).

Façade

La façade d'une construction est constituée par l'une de ses faces verticales, située au-dessus du niveau du sol.

La notion de surface de la façade englobe les surfaces pleines, mais également l'ensemble des ouvertures pratiquées dans celle-ci.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment doit se comprendre comme la différence maximale de niveau entre tout point bâtiment et le sol. Le niveau du sol se définit comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et exhaussement. Sont exclus les antennes, les paratonnerres, les souches de cheminée et autres superstructures techniques.

Modénature



Ensemble des éléments de décor d'une façade (encadrement de baie, corniche, bandeau...)

Mortier

Mélange constitué de sable et d'un liant (chaux, ciment), servant à lier différents éléments.

Mortier bâtard

Mélange de mortier ciment et chaux hydraulique.

Mur en colombage

Un mur en colombage ou en pans de bois est constitué d'une ossature de bois et d'un colombage qui a un rôle de remplissage et de raidisseur. Le remplissage entre les bois est fait de briques ou de torchis.

Parement

Matériau de construction (brique, bois, silex, grès, etc...) visible en façade.

Percement

Ouverture ou passage dans un mur.

Shingle

Bardeau bitumeux renforcé de fibres de verre, imitant souvent la tuile ou l'ardoise.

Surface

Le terme « surface » des constructions fait toujours référence à la « surface de plancher des constructions (SDPC) », c'est-à-dire « *la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- *des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- *des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- *des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- *des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- *des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- *des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- *des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- *d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »* (article R112-2 du Code de l'urbanisme)

Surfaces imperméabilisées

Sont constitutives des surfaces imperméabilisées :

- les toitures des constructions et leurs annexes, y compris leurs débords, à l'exception des toitures-terrasses végétalisées ;



- les terrasses, les emplacements de stationnement et les allées de circulation, à l'exception de ceux réalisés en matériaux perméables (gravillons, dalles alvéolaires engazonnées, terre renforcée, etc. ...)
- les surfaces en eau (piscine, mares, noues, bassins tampon, etc. ...)

Toiture cintrée

Toiture en forme d'arc de cercle.

