

Urbanisme

Commune de
**Saint-Clair-
sur-les-Monts**



Règlement

Arrêté par le conseil communautaire le 31 mars 2016

chargé
d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
98, Le Petit Chemin 76520 Fresne-le-Plan

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols applicables à la totalité du territoire de la commune de Saint-Clair-sur-les-Monts.

Sur le document graphique du règlement (plan de zonage), vous repérez à quelle zone appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez aux dispositions spécifiques de la zone à laquelle appartient la parcelle qui vous intéresse, fixant :

- Les usages du sol et les destinations des constructions (titre 1)
- Les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques des constructions (titre 2)
- Les conditions d'équipement de la zone (titre 3).

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

SOMMAIRE

Mode d'emploi du règlement	2
Sommaire	2
Dispositions générales.....	3
Dispositions applicables à la zone urbaine.....	7
Dispositions applicables à la zone à urbaniser	15
Dispositions applicables aux zones agricoles, naturelles et forestières.....	23
Définitions	31

DISPOSITIONS GENERALES**Article 1 – Risques naturels (effondrement de cavités souterraines et inondations)**

1. Dans les espaces affectés par un risque d'**effondrement de cavités souterraines** ou par un risque d'**inondation par ruissellements**, seuls peuvent être autorisés, sous réserve de l'application articles 1 et 2 de la zone concernée (usages du sol et les destinations des constructions) :

- L'extension mesurée et les annexes des constructions existantes (d'une surface inférieure à 20 m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% de l'emprise au sol existante pour les activités), à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements.
- Les voiries et équipements liés.
- La mise aux normes des bâtiments agricoles.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

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

Article 2 – Constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme

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

Pour des motifs techniques ou architecturaux, 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.
- d'implantation par rapport aux limites séparatives pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites de leur recul actuel.
- 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.
- de hauteur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leur hauteur actuelle.

Article 3 – Espaces boisés classés

Les **espaces boisés classés** sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 (nouvel article L113-1) du Code de l'urbanisme.

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

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Article 4 – Éléments présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique (article L123-1-5 III.2° / nouvel article L151-19 du Code de l'Urbanisme)

1. 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 L123-1-5 III.2° (nouvel article L151-19) doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.
2. 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 L123-1-5 III.2° (nouvel article L151-19) doivent être précédés d'un permis de démolir.
3. 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 L123-1-5 III.2° (nouvel article L151-19) doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Article 5 – Reconstructions en cas de sinistre

Au titre de l'article L111-3 (nouvel 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 :

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

Article 6 – Lecture du document graphique

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

- 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).
- 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).
- 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).

- 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).
- Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, en application de l'article L123-1-5 II.6° (nouvel article L151-11 2°) du code de l'urbanisme, le règlement désigne des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site (bâtiments cerclés par un liseré rose).

2) Par ailleurs figurent sur les documents graphiques du règlement :

- Les emplacements réservés délimités en application de l'article R123-11 du Code de l'urbanisme. 
- Les espaces boisés classés et plantations d'alignement à conserver ou à créer en application de l'article L130-1 (nouvel article L113-1) du Code de l'urbanisme. 
- Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger en application de l'article L123-1-5 III.2° (nouvel article L151-19) du code de l'urbanisme
 - ▶ Mares identifiées en bleu sur les plans 
 - ▶ Constructions emblématiques et remarquables dont l'emprise est hachurée en rouge sur les plans 
 - ▶ Vergers identifiés par le symbole suivant 
- Les aires affectées par un risque d'inondation par expansion de ruissellement, délimitées sur les plans de zonage par des hachures horizontales bleues 
- Les aires affectées par un risque d'effondrement de cavités souterraines, délimitées sur les plans de zonage par des hachures verticales marron. 

Les plans de zonage 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.

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.

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. 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
Arbres	<i>Castanea sativa</i> Mill.	Châtaignier commun [Châtaignier]
	<i>Carpinus betulus</i> L.	Charme commun
	<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Frêne commun
	<i>Prunus avium</i> (L.) L.	Prunier merisier
	<i>Ulmus glabra</i> Huds.	Orme des montagnes (greffé)
	<i>Quercus robur</i> L.	Chêne pédonculé
	<i>Taxus baccata</i>	If
	<i>Juglans regia</i>	Noyer
	<i>Aesculus</i>	Marronnier
	<i>Robinia pseudoacacia</i>	Acacia
Haies	<i>Corylus avellana</i> L.	Noisetier commun [Noisetier ; Coudrier]
	<i>Ilex aquifolium</i> L.	Houx commun [Houx]
	<i>Prunus spinosa</i> L.	Prunier épineux [Prunellier]
	<i>Buxus</i>	Buis
	<i>Syringa vulgaris</i>	Lilas

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**Rappel**

Les dispositions communes s'imposent aux dispositions de la zone.

Titre 1 - Usages du sol et destinations des constructions**Article U1 – Usages du sol et destinations des constructions interdits**

- 1.1. Les constructions à usage **artisanal, commercial** et d'**entrepôts**, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2. Les constructions à usage **industriel**.
- 1.3. Les constructions à usage **agricole ou forestier**.
- 1.4. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le stationnement et les garages collectifs de caravanes.
- 1.5. Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- 1.6. Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités.
- 1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.8. Les alignements sur rue de garages individuels non intégrés dans une construction à usage d'habitation.
- 1.9. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sauf ceux nécessaires aux constructions autorisées.

Article U2 – Usages du sol et destinations des constructions admis

- 2.1. Les constructions et installations à destination d'**habitation**, de **bureaux**, d'**hébergement hôtelier**.
- 2.2. Les établissements **commerciaux, artisanaux** et **entrepôts**, 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 constructions et installations **nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- 2.4. Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.
- 2.5. En application de l'article L341-10 du code de l'environnement, le site classé du Val au Cesne (voir contour dans le plan des servitudes) ne peut ni être détruit, ni être modifié sauf autorisation spéciale. A l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux, tous les travaux et aménagements susceptibles de modifier l'état ou l'aspect du site classé sont soumis à autorisation spéciale (délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites après avis de la CDNPS voire de la Commission supérieure, soit par le préfet du département qui peut saisir la CDNPS mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des bâtiments de France).

Titre 2 – Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Article U3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 3.1.** Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.
- 3.2.** Les éoliennes devront respecter un recul au moins égal à leur hauteur (nacelle et pales comprises).
- 3.3.** Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les bâtiments annexes **de moins de 20m² d'emprise au sol**, des implantations autres peuvent être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

Article U4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 4.1.** Dans le secteur Uc, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 3 m.
- 4.2.** Dans le secteur Uh, les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 5 m.
- 4.3.** Dans le secteur Uc, les constructions nouvelles de plus de 20m² d'emprise au sol réalisées sur une parcelle non bâtie de moins de 500 m² doivent être implantées sur au moins une limite séparative.
- 4.4.** Les éoliennes devront respecter un recul au moins égal à leur hauteur (nacelle et pales comprises).
- 4.5.** Les nouvelles constructions devront respecter un recul de **15m par rapport aux espaces boisés classés** existants.



Article U5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 5.1.** Les éoliennes devront respecter un recul au moins égal à leur hauteur (nacelle et pales comprises).

Article U6 – Emprise au sol

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- 6.1.** Pour les équipements publics, 50% de la superficie totale de la parcelle.
- 6.2.** Pour les autres destinations :
- 30% de la superficie totale de la parcelle dans le secteur Uc ;
 - 15% de la superficie totale de la parcelle dans le secteur Uh.

Article U7 – Hauteur maximale des constructions

- 7.1.** La hauteur de toute construction ne devra pas dépasser l'étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 6 mètres à l'égout de toiture principale.

Article U8 – Aspect extérieur

I – Généralités

- 8.1.** Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure les architectures contemporaines.

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.

8.5. Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

8.6. Les agrandissements doivent être traités comme des compléments intégrés à l'architecture, et non comme des éléments rapportés.

8.7. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou être enterrées.

II – Adaptation au sol

8.8. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non le sol à la construction.

8.9. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

III – Aspect

8.10. Sur les bâtiments, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens, ce qui exclut le blanc cru.

8.11. Quand il n'est pas utilisé de matériau traditionnel, les enduits, les bardages et les toitures doivent être de teinte mate. Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, l'ardoise pour les murs, les tuiles de terre cuite et l'ardoise pour les toitures.

8.12. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

8.13. 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

8.14. 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, sauf architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site. Des adaptations mineures pourront être accordées si elles ne détruisent pas le cadre créé.

8.15. Les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol peuvent présenter des pentes plus faibles.

8.16. Pour les bâtiments adossés, les toitures à un seul versant de pente indifférenciée sont admises aux conditions suivantes :

■ Que la pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse.

■ Que son point le plus élevé reste en dessous de la gouttière du bâtiment principal.

8.17. Les toitures terrasses, cintrées et monopentes peuvent être admises dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

8.18. Les vérandas peuvent être couvertes avec des matériaux transparents, et selon des pentes plus faibles.

8.19. Les toitures doivent comporter un débord des murs de long-pan ou de pignon d'au moins 0,30m, sauf en cas de construction jouxtant les limites séparatives et en cas d'architecture contemporaine.

8.20. Les toitures seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile ocre 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 :

- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site ;
- dans le cas des constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- dans le cas des bâtiments à destination d'artisanat et d'entrepôt et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.21. L'emploi de matériaux ondulés ou brillants est interdit.

8.22. Les constructions existantes dont les toitures ne respectent pas les règles précédentes pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans le respect de la volumétrie et de l'aspect de la toiture existante.

V – Clôtures

8.23. La reconstruction de clôtures existantes présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex ...) est autorisée.

8.24. Les haies végétales seront exclusivement composées d'essences locales ou régionales (confer guide des plantations, à l'article 8 des « dispositions générales »).

En particulier, les plantations de thuyas et de laurier-palme sont interdites.

8.25. Les clôtures peuvent être édifiées sous réserve :

- De respecter le caractère des lieux avoisinants ;
- Que le dispositif soit à claire voie (grille, lisses, etc. ...), avec au minimum 50% de trouées ;
- Que la hauteur totale du dispositif ne **dépasse pas 1,6m de hauteur lorsque la clôture donne sur la voie publique.**

Un soubassement opaque pourra être autorisé sous réserve que sa hauteur n'excède pas 0,40m.

8.26. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions. L'emploi en parements apparent de matériaux d'aspect médiocre (agglos nus, brique plâtrière, plaque de ciment, etc. ...) est prohibé.

VI – Sur les constructions identifiées au titre de l'article L123-1-5 III.2° (nouvel article L151-19) du code de l'urbanisme :

8.27. 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.

8.28. Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).

8.29. 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.

8.30. 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.

8.31. Les couvertures seront en ardoises naturelles ou en matériau d'aspect similaire, au format 22x32 ou 25x35 cm, sauf dispositions contraire d'origine.

8.32. Les lucarnes devront être implantées à l'alignement des baies de la façade.

8.33. Les châssis de toit devront être implantés à l'alignement des baies de la façade **sur rue**, dans les 2/3 inférieurs de la couverture. Le nombre de châssis de toit par pan de toiture doit être inférieur ou égal à la moitié du nombre de lucarnes sur les pans de toit donnant sur rue.

8.34. Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins ...).

Article U9 – Performances énergétiques et environnementales

I – Pour toutes les constructions :

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 intégrés harmonieusement 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 solaire 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.

II – Pour les constructions identifiées au titre de l'article L123-1-5 III.2° (nouvel article L151-19) du code de l'urbanisme :

9.7. Les maçonneries et les colombages apparents ne pourront pas être masqués pour poser une isolation par l'extérieur.

Article U10 – Aménagement des abords des constructions et espaces libres

10.1. Les surfaces libre 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 même à titre provisoire.

10.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

10.3. Les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du cadre naturel doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés, et aménagés.

10.4. Les plantations devront être constituées d'essences locales, conformément au « guide des plantations » (confer chapitre « dispositions générales »).

Les thuyas et le laurier-palme ne font pas partie des essences locales et sont interdits.

10.5. Pour les constructions nouvelles les haies seront plantées au plus tard à l'automne suivant la fin de la construction.

10.6. Les surfaces de stationnement des véhicules ne constituent pas des espaces verts.

10.7. Les mares identifiées au titre de l'article L123-1-5 III.2° (nouvel article L151-19) du code de l'urbanisme 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.

10.8. Les vergers et les espaces boisés identifiés au titre de l'article L123-1-5 III.2° (nouvel article L151-19) du code de l'urbanisme doivent être préservés ou restaurés. Tout arbre abattu devra être remplacé.

10.9. Lorsqu'une propriété est composée de plusieurs bâtiments, le projet doit inclure des liaisons végétales entre les différents bâtiments ou annexes afin de créer un équilibre entre les volumes bâtis et les espaces extérieurs.

10.10. Les plantations d'une hauteur ne dépassant pas 2m (dites de basses tiges) doivent être implantées à une distance minimale de 0,50m de la limite séparative.

10.11. Les plantations d'une hauteur destinée à dépasser 2m (dites de hautes tiges) doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite séparative.

Titre 3 – Equipement de la zone

Article U11 – 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. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

11.3. 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.

11.4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile et être adaptés à l'opération future.

11.5. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

11.6. Les accès doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante (en réalisant une entrée en « trapèze » si la configuration de la voie la justifie) ;
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie (par exemple en réalisant une entrée charretière).

11.7. Les accès aux terrains situés à un niveau différent des voies doivent comporter une aire horizontale de 3m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

11.8. Les garages situés en contrebas de la voirie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale d'au moins 3 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

11.9. L'accès aux garages situés en contrebas des voies doivent être conçus afin d'éviter le ruissellement des eaux de pluies vers ces garages.

11.10. En cas de division foncière sur une parcelle de plus de 5000 m² déjà bâtie, l'accès aux nouvelles parcelles devra se faire par l'accès existant, de manière à ne pas multiplier les sorties.

Quelle que soit la surface, l'accès aux nouvelles parcelles issues de la division foncière d'une parcelle déjà bâtie avec un talus cauchois en façade sur rue devra se faire par l'accès existant, de manière à ne pas créer de percements supplémentaires du talus.

II – Voirie :

11.11. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

11.12. Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie publique de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les véhicules de services publics). Le diamètre minimum de la placette de retournement est de 20m hors stationnement et sans obstacle.

Dans le cas où une aire de retournement ne peut être aménagée, une aire de manœuvre en « T » doit être prévue. Les dimensions de l'aire de manœuvre devront être conformes au règlement de collecte des déchets en vigueur.

Si l'impasse ne se termine pas par une aire de retournement conforme aux caractéristiques citées ci-dessus, un regroupement des contenants doit être réalisé à l'entrée de l'impasse.

Article U12 – Desserte par les réseaux

I – Eau potable :

12.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

II – Assainissement eaux usées :

12.2. Toutes les constructions ou installations le nécessitant doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

12.3. Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur.

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 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, ...) 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 (2 litres/seconde pour les terrains de moins d'un hectare), est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

12.6. Le rejet des eaux pluviales dans un puisard est interdit.

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 – Electricité, téléphone

12.8. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

12.9. Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

Article U13 – Stationnement

13.1. Le stationnement des véhicules automobiles et des 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 le terrain utilisé.

13.2. Des aires de stationnement des véhicules motorisés, de dimension au moins 2,5 x 5 mètres chacune, sont exigées à raison d'un minimum de :

- pour les logements :
2 places par logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre,
- pour les commerces :
1 place pour 25 mètres carrés de surface utile de vente,
- pour les autres activités économiques :
1 place pour 2 emplois, non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les divers véhicules utilitaires,

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

- pour les logements :
2 emplacements par logement,
- pour les bureaux :
1 emplacement pour 25 mètres carrés de surface de plancher.

Article U14 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER**Rappel**

Les dispositions communes s'imposent aux dispositions de la zone.

Titre 1 - Usages du sol et destinations des constructions**Article AU1 – Usages du sol et destinations des constructions 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 aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le stationnement et les garages collectifs de caravanes.
- 1.3.** Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- 1.4.** Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités.
- 1.5.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6.** Les alignements sur rue de garages individuels non intégrés dans une construction à usage d'habitation.
- 1.7.** Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sauf pour la création de talus anti-bruit.

Article AU2 – Usages du sol et destinations des constructions admis

- 2.1.** Dans le secteur AUc1, les constructions à usage principal d'habitat (ou à usage commercial, artisanal ou de bureau ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et n'entraînant 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 AUc2, les constructions à usage principal d'habitat (ou à usage commercial, artisanal ou de bureau ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et n'entraînant 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.
Dans le secteur AUc2, au moins 50% des logements produits seront adaptés aux seniors, en plain-pied, de type T3 au maximum, en location ou en accession.
- 2.3.** Dans les secteurs AUc et AUp, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.4.** L'extension ou le changement de destination des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives.
- 2.5.** Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

Titre 2 – Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Article AU3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 3.1.** Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10m par rapport à l'alignement de la Grande Rue.
- 3.2.** Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement des autres voies publiques ou privées.
- 3.3.** Les éoliennes devront respecter un recul au moins égal à leur hauteur (nacelle et pales comprises).
- 3.4.** Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les bâtiments annexes **de moins de 20m² d'emprise au sol**, des implantations autres peuvent être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

Article AU4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 4.1.** Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 3 m.
- 4.2.** Les constructions nouvelles de plus de 20m² d'emprise au sol réalisées sur une parcelle non bâtie de moins de 500 m² doivent être implantées sur au moins une limite séparative.
- 4.3.** Les éoliennes devront respecter un recul au moins égal à leur hauteur (nacelle et pales comprises).

Article AU5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 5.1.** Les éoliennes devront respecter un recul au moins égal à leur hauteur (nacelle et pales comprises).

Article AU6 – Emprise au sol

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- 6.1.** Pour les équipements publics, 50% de la superficie totale de la parcelle.
- 6.2.** Pour les autres destinations, 30% de la superficie totale de la parcelle.

Article AU7 – Hauteur maximale des constructions

- 7.1.** Dans le secteur AUc, la hauteur de toute construction ne devra pas dépasser :
- un rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 3,5 mètres à l'égout de toiture principale ;
 - ou deux niveaux droits en cas de toiture-terrasse, sans dépasser 7 mètres à l'acrotère.

Article AU8 – Aspect extérieur

I – Généralités

- 8.1.** Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure les architectures contemporaines.

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.

8.5. Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

8.6. Les agrandissements doivent être traités comme des compléments intégrés à l'architecture, et non comme des éléments rapportés.

8.7. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou être enterrées.

II – Adaptation au sol

8.8. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non le sol à la construction.

8.9. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

III – Aspect

8.10. Sur les bâtiments, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens, ce qui exclut le blanc cru.

8.11. Quand il n'est pas utilisé de matériau traditionnel, les enduits, les bardages et les toitures doivent être de teinte mate. Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, l'ardoise pour les murs, les tuiles de terre cuite et l'ardoise pour les toitures.

8.12. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

8.13. 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

8.14. 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, sauf architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site. Des adaptations mineures pourront être accordées si elles ne détruisent pas le cadre créé.

8.15. Les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol peuvent présenter des pentes plus faibles.

8.16. Pour les bâtiments adossés, les toitures à un seul versant de pente indifférenciée sont admises aux conditions suivantes :

■ Que la pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse.

■ Que son point le plus élevé reste en dessous de la gouttière du bâtiment principal.

8.17. Les toitures terrasses, cintrées et monopentes peuvent être admises dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

8.18. Les vérandas peuvent être couvertes avec des matériaux transparents, et selon des pentes plus faibles.

8.19. Les toitures doivent comporter un débord des murs de long-pan ou de pignon d'au moins 0,30m, sauf en cas de construction jouxtant les limites séparatives et en cas d'architecture contemporaine.

8.20. Les toitures seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile ocre 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 :

- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site ;
- dans le cas des constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- dans le cas des bâtiments à destination d'artisanat et d'entrepôt et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.21. L'emploi de matériaux ondulés ou brillants est interdit.

V – Clôtures

8.22. Les nouvelles clôtures seront formées par des haies végétales exclusivement composées d'essences locales ou régionales (confer guide des plantations, à l'article 8 des « dispositions générales »).

Les plantations de thuyas et de laurier-palme sont interdites.

8.23. Ces haies végétales seront éventuellement doublées d'un grillage de couleur verte.

Un soubassement opaque pourra être autorisé sous réserve que sa hauteur n'excède pas 0,40m.

8.24. La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,6m.

8.25. La reconstruction de clôtures existantes présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex ...) est autorisée.

VI – Sur les constructions identifiées au titre de l'article L123-1-5 III.2° (nouvel article L151-19) du code de l'urbanisme :

8.26. 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.

8.27. Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).

8.28. 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.

8.29. 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.

8.30. Les couvertures seront en ardoises naturelles ou en matériau d'aspect similaire, au format 22x32 ou 25x35 cm, sauf dispositions contraire d'origine.

8.31. Les lucarnes devront être implantées à l'alignement des baies de la façade.

8.32. Les châssis de toit devront être implantés à l'alignement des baies de la façade sur rue, dans les 2/3 inférieurs de la couverture. Le nombre de châssis de toit par pan de toiture doit être inférieur ou égal à la moitié du nombre de lucarnes sur les pans de toit donnant sur rue.

8.33. Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (épis de faitage, souches de cheminée, lambrequins ...).

Article AU9 – Performances énergétiques et environnementalesI – Pour toutes les constructions :

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 intégrés harmonieusement 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 solaire 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.

II – Pour les constructions identifiées au titre de l'article L123-1-5 III.2° (nouvel article L151-19) du code de l'urbanisme :

9.7. Les maçonneries et les colombages apparents ne pourront pas être masqués pour poser une isolation par l'extérieur.

Article AU10 – Aménagement des abords des constructions et espaces libres

10.1. Les surfaces libre 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 même à titre provisoire.

10.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

10.3. Les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du cadre naturel doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés, et aménagés.

10.4. Les plantations devront être constituées d'essences locales, conformément au « guide des plantations » (confer chapitre « dispositions générales »).

Les thuyas et le laurier-palme ne font pas partie des essences locales et sont interdits.

10.5. Pour les constructions nouvelles les haies seront plantées au plus tard à l'automne suivant la fin de la construction.

10.6. Les surfaces de stationnement des véhicules ne constituent pas des espaces verts.

10.7. Les mares identifiées au titre de l'article L123-1-5 III.2° (nouvel article L151-19) du code de l'urbanisme 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.

10.8. Les vergers et les espaces boisés identifiés au titre de l'article L123-1-5 III.2° (nouvel article L151-19) du code de l'urbanisme doivent être préservés ou restaurés. Tout arbre abattu devra être remplacé.

10.9. Lorsqu'une propriété est composée de plusieurs bâtiments, le projet doit inclure des liaisons végétales entre les différents bâtiments ou annexes afin de créer un équilibre entre les volumes bâtis et les espaces extérieurs.

10.10. Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'au minimum un arbre de haute tige par tranche de **300 m² de terrain**.

10.11. Les plantations d'une hauteur ne dépassant pas 2m (dites de basses tiges) doivent être implantées à une distance minimale de 0,50m de la limite séparative.

10.12. Les plantations d'une hauteur destinée à dépasser 2m (dites de hautes tiges) doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite séparative.

Titre 3 – Equipement de la zone

Article AU11 – 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. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

11.3. 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.

11.4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile et être adaptés à l'opération future.

11.5. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

11.6. Les accès doivent notamment être aménagés de telle manière que:

- la visibilité soit suffisante (en réalisant une entrée en « trapèze » si la configuration de la voie la justifie) ;
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie (par exemple en réalisant une entrée charretière).

11.7. Le portail d'entrée des véhicules sera situé au moins à une distance de 5m du bord de la chaussée, pour constituer une entrée charretière.

11.8. Les accès aux terrains situés à un niveau différent des voies doivent comporter une aire horizontale de 3m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

11.9. Les garages situés en contrebas de la voirie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale d'au moins 3 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

11.10. L'accès aux garages situés en contrebas des voies doivent être conçus afin d'éviter le ruissellement des eaux de pluies vers ces garages.

11.11. En cas de division foncière sur une parcelle de plus de 5000 m² déjà bâtie, l'accès aux nouvelles parcelles devra se faire par l'accès existant, de manière à ne pas multiplier les sorties.

Quelle que soit la surface, l'accès aux nouvelles parcelles issues de la division foncière d'une parcelle déjà bâtie avec un talus cauchois en façade sur rue devra se faire par l'accès existant, de manière à ne pas créer de percements supplémentaires du talus.

II – Voirie :

11.12. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

11.13. Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie publique de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les véhicules de services publics). Le diamètre minimum de la placette de retournement est de 20m hors stationnement et sans obstacle.

Dans le cas où une aire de retournement ne peut être aménagée, une aire de manœuvre en « T » doit être prévue. Les dimensions de l'aire de manœuvre devront être conformes au règlement de collecte des déchets en vigueur.

Article AU12 – Desserte par les réseaux

I – Eau potable :

12.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

II – Assainissement eaux usées :

12.2. Toutes les constructions ou installations le nécessitant doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

12.3. Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur.

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 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, ...) 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 (2 litres/seconde pour les terrains de moins d'un hectare), est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

12.6. Le rejet des eaux pluviales dans un puisard est interdit.

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 – Electricité, téléphone

12.8. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

12.9. Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

Article AU13 – Stationnement

13.1. Le stationnement des véhicules automobiles et des 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 le terrain utilisé.

13.2. Des aires de stationnement des véhicules motorisés, de dimension au moins 2,5 x 5 mètres chacune, sont exigées à raison d'un minimum de :

■ pour les logements :

2 places par logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre,

- pour les commerces :
1 place pour 25 mètres carrés de surface utile de vente,
- pour les autres activités économiques :
1 place pour 2 emplois, non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les divers véhicules utilitaires,

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

- pour les logements :
2 emplacements par logement,
- pour les bureaux :
1 emplacement pour 25 mètres carrés de surface de plancher.

Article AU14 – 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 AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIERES**Rappel**

Les dispositions communes s'imposent aux dispositions des zones.

Titre 1 - Usages du sol et destinations des constructions**Article AN1 – Usages du sol et destinations des constructions interdits**

- 1.1. Toutes constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le stationnement et les garages collectifs de caravanes.
- 1.3. Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- 1.4. Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², sauf ceux nécessaires aux constructions autorisées.

Article AN2 – Usages du sol et destinations des constructions admis

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 la zone agricole A, les constructions nécessaires à l'exploitation **agricole**.
- 2.2. Dans le secteur Ap, l'aménagement de cimetières.
- 2.3. Dans le secteur Np, les aménagements publics compatibles avec la vocation d'espace vert et paysager (parc public, verger, jardins familiaux, etc. ...).
- 2.4. La **création d'habitation par changement de destination** des bâtiments identifiés en application de l'article L123-1-5 II.6° (nouvel article L151-11 2°) 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,
 - la qualité paysagère du site soit préservée,
 - les caractéristiques principales des bâtiments soient respectées.
- 2.5. La **création par changement de destination de bâtiments à usage artisanal, commercial ou de bureau et entrepôts** des bâtiments identifiés en application de l'article L123-1-5 II.6° (nouvel article L151-11 2°) 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,
 - la qualité paysagère du site soit préservée,
 - les caractéristiques principales des bâtiments soient respectées.
 - 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

- 2.6.** 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.
- 2.7.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.8.** Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

Titre 2 – Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

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

- 3.1.** Les constructions doivent observer un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.
- 3.2.** Les éoliennes devront respecter un recul au moins égal à leur hauteur (nacelle et pales comprises).
- 3.3.** Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les bâtiments annexes **de moins de 20m² d'emprise au sol**, des implantations autres peuvent être autorisées si elles sont justifiées par des motifs techniques ou architecturaux.

Article AN4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 4.1.** Les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 5 m.
- 4.2.** Dans la zone A, les constructions agricoles peuvent être implantées en limite séparative si des contraintes techniques empêchent leur implantation en recul.
- 4.3.** Les éoliennes devront respecter un recul au moins égal à leur hauteur (nacelle et pales comprises).
- 4.4.** Les nouvelles constructions devront respecter un **recul de 15m par rapport aux espaces boisés classés** existants.



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 au moins égal à la hauteur du plus haut bâtiment, **sans excéder 30m**.
- 5.2.** Les constructions existantes présentant déjà un écartement inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites de l'écartement existant.
- 5.3.** Les éoliennes devront respecter un recul au moins égal à leur hauteur (nacelle et pales comprises).

Article AN6 – Emprise au sol

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- 6.1.** Pour les équipements publics, 50% de la superficie totale de la parcelle.
- 6.2.** Pour les autres destinations, 30% de la superficie totale de la parcelle.

Article AN7 – Hauteur maximale 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 dépasser l'étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni 6 mètres à l'égout de toiture principale.

Article AN8 – Aspect extérieur**I – Généralités (toutes constructions)**

8.1. Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure les architectures contemporaines.

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.

II – Aspect (toutes constructions)

8.4. Sur les bâtiments, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens, ce qui exclut le blanc cru.

8.5. Quand il n'est pas utilisé de matériau traditionnel, les enduits, les bardages et les toitures doivent être de teinte mate. Ils peuvent être d'un ton rappelant la brique, le clin de bois, le pisé, l'ardoise pour les murs, les tuiles de terre cuite et l'ardoise pour les toitures.

8.6. L'emploi de matériaux brillants est interdit en façade et en couverture.

III – Dispositions complémentaires uniquement applicables aux logements

8.7. Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

8.8. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou être enterrées.

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

8.10. Les **logements** doivent être adaptés par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non le sol à la construction.

8.11. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée **des logements** ne doit pas excéder 0,50m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

8.12. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

8.13. 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 **logements**, 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).

8.14. La pente des toitures des **logements** ne doit pas être inférieure à 40° sur l'horizontale, avec deux versants, sauf architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site. Des adaptations mineures pourront être accordées si elles ne détruisent pas le cadre créé.

8.15. Les constructions annexes **au logement** de moins de 20 m² d'emprise au sol peuvent présenter des pentes plus faibles.

8.16. Pour les bâtiments adossés, les toitures à un seul versant de pente indifférenciée sont admises aux conditions suivantes :

- 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 terrasses, cintrées et monopentes peuvent être admises dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

8.18. Les vérandas peuvent être couvertes avec des matériaux transparents selon de faibles pentes.

8.19. Les toitures des **logements** doivent comporter un débord des murs de long-pan ou de pignon d'au moins 0,30m, sauf en cas de construction jouxtant les limites séparatives et en cas d'architecture contemporaine.

8.20. Les toitures des **logements** seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile ocre rouge vieillie au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés :

- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site ;
- dans le cas des constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

IV – Clôtures

8.21. Les nouvelles clôtures seront formées par des haies végétales exclusivement composées d'essences locales ou régionales (confer guide des plantations, à l'article 8 des « dispositions générales »).

En particulier, les plantations de thuyas et de laurier-palme sont interdites.

8.22. La reconstruction de clôtures existantes présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex ...) est autorisée.

V – Dispositions complémentaires pour les constructions identifiées au titre de l'article L123-1-5 III.2° (nouvel article L151-19) du code de l'urbanisme :

8.23. 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.

8.24. Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).

8.25. 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.

8.26. 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.

8.27. Les couvertures seront en ardoises naturelles ou en matériau d'aspect similaire, au format 22x32 ou 25x35 cm, sauf dispositions contraire d'origine.

8.28. Les lucarnes devront être implantées à l'alignement des baies de la façade.

8.29. Les châssis de toit devront être implantés à l'alignement des baies de la façade sur rue, dans les 2/3 inférieurs de la couverture. Le nombre de châssis de toit par pan de toiture doit être inférieur ou égal à la moitié du nombre de lucarnes sur les pans de toit donnant sur rue.

8.30. Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins ...).

Article AN9 – Performances énergétiques et environnementalesI – Pour toutes les constructions :

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

9.2. En cas de pose sur une toiture des habitations et des bâtiments à usage artisanal, commercial, bureau ou entrepôts, les panneaux solaires devront être intégrés harmonieusement 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 solaire et cadre).

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

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

II – Pour les constructions identifiées au titre de l'article L123-1-5 III.2° (nouvel article L151-19) du code de l'urbanisme :

9.5. Les maçonneries et les colombages apparents ne pourront pas être masqués pour poser une isolation par l'extérieur.

Article AN10 – Aménagement des abords des constructions et espaces libres

10.1. Les surfaces libre 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 même à titre provisoire.

10.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

10.3. Les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du cadre naturel doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés, et aménagés.

10.4. Les plantations devront être constituées d'essences locales, conformément au « guide des plantations » (confer chapitre « dispositions générales »).

Les thuyas et le laurier-palme ne font pas partie des essences locales et sont interdits.

10.5. Pour les constructions nouvelles les haies seront plantées au plus tard à l'automne suivant la fin de la construction.

10.6. Les surfaces de stationnement des véhicules ne constituent pas des espaces verts.

10.7. Les mares identifiées au titre de l'article L123-1-5 III.2° (nouvel article L151-19) du code de l'urbanisme 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.

10.8. Les vergers et les espaces boisés identifiés au titre de l'article L123-1-5 III.2° (nouvel article L151-19) du code de l'urbanisme doivent être préservés ou restaurés. Tout arbre abattu devra être remplacé.

10.9. Les plantations d'une hauteur ne dépassant pas 2m (dites de basses tiges) doivent être implantées à une distance minimale de 0,50m de la limite séparative.

10.10. Les plantations d'une hauteur destinée à dépasser 2m (dites de hautes tiges) doivent être implantées à une distance minimale de 2m de la limite séparative.

Titre 3 – 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. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

11.3. 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.

11.4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile et être adaptés à l'opération future.

11.5. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

11.6. Les accès doivent notamment être aménagés de telle manière que:

- la visibilité soit suffisante (en réalisant une entrée en « trapèze » si la configuration de la voie la justifie) ;
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie (par exemple en réalisant une entrée charretière).

11.7. Les accès aux terrains situés à un niveau différent des voies doivent comporter une aire horizontale de 3m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

11.8. Les garages des habitations et des bâtiments à usage artisanal, commercial, bureau ou entrepôts situés en contrebas de la voirie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale d'au moins 3 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

11.9. L'accès aux garages situés en contrebas des voies doivent être conçus afin d'éviter le ruissellement des eaux de pluies vers ces garages.

11.10. En cas de division foncière sur une parcelle de plus de 5000 m² déjà bâtie, l'accès aux nouvelles parcelles des habitations et des bâtiments à usage artisanal, commercial, bureau ou entrepôts devra se faire par l'accès existant, de manière à ne pas multiplier les sorties.

Quelle que soit la surface, l'accès aux nouvelles parcelles des habitations et des bâtiments à usage artisanal, commercial, bureau ou entrepôts, issues de la division foncière d'une parcelle déjà bâtie avec un talus cauchois en façade sur rue devra se faire par l'accès existant, de manière à ne pas créer de percements supplémentaires du talus.

II – Voirie :

11.11. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

11.12. Les voies en impasse doivent se terminer par une aire de retournement libre de stationnement et sur voie publique de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les véhicules de services publics). Le diamètre minimum de la placette de retournement est de 20m hors stationnement et sans obstacle.

Dans le cas où une aire de retournement ne peut être aménagée, une aire de manœuvre en « T » doit être prévue. Les dimensions de l'aire de manœuvre devront être conformes au règlement de collecte des déchets en vigueur.

Si l'impasse ne se termine pas par une aire de retournement conforme aux caractéristiques citées ci-dessus, un regroupement des contenants doit être réalisé à l'entrée de l'impasse.

Article AN12 – Desserte par les réseaux

I – Eau potable :

12.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

II – Assainissement eaux usées :

12.2. Toutes les constructions ou installations le nécessitant doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

12.3. Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur.

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 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, ...) 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 (2 litres/seconde pour les terrains de moins d'un hectare), est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

12.6. Le rejet des eaux pluviales dans un puisard est interdit.

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 – Electricité, téléphone

12.8. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

12.9. Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

Article AN13 – Stationnement

13.1. Le stationnement des véhicules automobiles et des 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 le terrain utilisé.

13.2. Des aires de stationnement des véhicules motorisés, de dimension au moins 2,5 x 5 mètres chacune, sont exigées à raison d'un minimum de :

- pour les logements :
2 places par logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre,
- pour les commerces :
1 place pour 25 mètres carrés de surface utile de vente,
- pour les autres activités économiques :
1 place pour 2 emplois, non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les divers véhicules utilitaires,

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

- pour les logements :
2 emplacements par logement,
- pour les bureaux :
1 emplacement pour 25 mètres carrés de surface de plancher.

Article AN14 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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



DEFINITIONS**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 propriétés riveraines.

Annexes

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

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 parallépipédique 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.

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...).

Chaux

Liant obtenu par calcination de pierre calcaire.

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).

Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction est égale à la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut du bâtiment par rapport à la surface de la parcelle.

L'emprise au sol totale des constructions d'une même parcelle est égale à la somme des emprises au sol des différentes constructions de cette parcelle, annexes comprises.

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 mesurée

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

Dans le présent règlement, une extension mesurée doit avoir une surface inférieure à 20 m² d'emprise au sol pour l'habitat et 20% de l'emprise au sol existante pour les activités.

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.

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)