



Communauté de Communes  
**Seules Terre et Mer**

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE DUCY-SAINTE-MARGUERITE

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

### D1. REGLEMENT ECRIT

*PLU approuvé le 13 mars 2014*

*Vu pour être notifié aux Personnes Publiques Associées préalablement à la mise à  
disposition – Août 2020,  
Le Président,*

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>1</b>
<b>REGLEMENT ECRIT</b> .....	<b>2</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE</b> .....	<b>3</b>
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U.....	3
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	3
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	4
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	12
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>13</b>
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU .....	13
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	13
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	14
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	22
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b> .....	<b>23</b>
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	23
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	23
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	24
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	31
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b> .....	<b>32</b>
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	32
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	32
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	33
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	40
<b>LEXIQUE</b> .....	<b>41</b>
<b>ANNEXE 1</b> .....	<b>45</b>
<b>Liste non exhaustive des essences végétales du bocage</b> .....	<b>45</b>

## **REGLEMENT ECRIT**

# TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

## CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

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

#### Article 1 – U : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attraction
  - Le stationnement de caravanes isolées
  - Les terrains de camping et caravanage
  - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
  - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
  - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Dans les secteurs des zones U, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC)
- Les constructions et installations envisageant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Dans les secteurs des zones U, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC)

## **Article 2 – U : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.**

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitat, aux bureaux, aux commerces et à l'artisanat, compatibles avec le caractère résidentiel de la zone urbaine ;
- Les aménagements, les transformations, les changements de destination et les extensions des constructions existantes ;
- Les réhabilitations des constructions existantes ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes;
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement.

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

### **Article 3 – U : Accès et voiries**

#### **3.1 Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

Sur les secteurs identifiés au plan de zonage, les nouveaux accès sur la voie communale n°3 sont interdits.

#### **3.2 Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **Article 4 – U : Desserte par les réseaux**

### 4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### 4.2 Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le PLU rappelle l'obligation de raccordement posée aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Chaque construction neuve devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### 4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

### 4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

## **Article 5 – U : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article 6 – U : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### ***Champ d'application :***

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

### ***Alignement***

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

### ***Modalités de calcul des reculs***

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

**Règle générale**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 3 mètres.

**Dispositions particulières**

Une implantation en retrait à une distance inférieure à 3 m peut être admise :

- Quand elle a pour but de souligner la composition d'un espace public, notamment une place ou un angle de rue ;
- Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc....), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit à une distance minimale de 1 mètre.

**Article 7 – U : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :****Champ d'application :**

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

**Modalité de calcul des retraits :**

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

**Règles d'implantation :**

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (*limite séparative ou hauteur/2, minimum 3 mètres*).

**Dispositions particulières**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies précédemment pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
  - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
  - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
2. Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

## **Article 8 – U : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

## **Article 9 – U : Emprise au sol**

Non réglementé.

## **Article 10 – U : Hauteur des constructions**

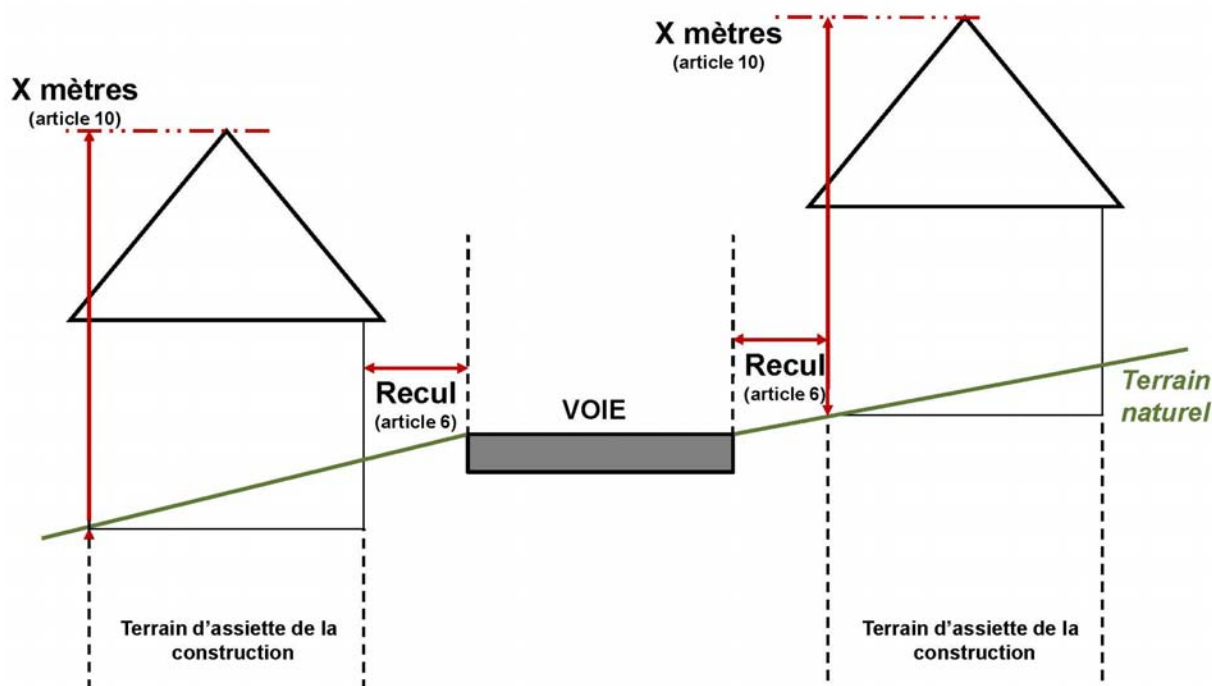
### ***Modalité de calcul :***

Les hauteurs des constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

### **Mode de calcul : par rapport au point le plus bas du terrain d'assiette de la construction :**



### ***Hauteur des constructions :***

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 11 mètres au faîtage.



***Dispositions particulières***

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

**Article 11 – U : Aspect extérieur :****11.1 Dispositions générales :**

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

**Adaptation au terrain naturel**

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

**Constructions contemporaines ou bioclimatiques**

Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 11.2 et 11.3 suivants pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

**11.2 Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.
- b. Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

**11.3 Les couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction
- b. Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

**11.4 Toitures**

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

#### 11.6 Vérandas et annexes (abris de jardin)

Le volume d'une véranda doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. Pour la couverture des vérandas, peut être admise une toiture en matériau fumé ou transparent, à l'exclusion des matériaux blancs opaques.

La pente de couverture de cette extension ou annexe (abris de jardin) pourra être abaissée jusqu'à 10°, ou constituer une toiture terrasse accessible ou non.

#### 11.7 Façades :

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

#### 11.8 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit des murs ou murets sera autorisé à condition que les teintes de cet enduit respectent les couleurs des pierres locales.

Dans les autres cas :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

##### En limite d'emprise publique :

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.50m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique et devront être constituées :

- Soit d'un mur plein dont l'aspect sera en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate
- Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut, n'excédant pas 0.80m de hauteur et/ou doublé de haies vives,
- Soit de grillages ou de grilles sombres, accompagnés d'une composition paysagère composée d'essences locales,

##### En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m et devront être constituées :

- Soit d'un mur plein dont l'aspect sera en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate
- Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut, n'excédant pas 0.80m de hauteur et/ou doublé de haies vives,
- Soit de grillages ou de grilles sombres, accompagnés d'une composition paysagère composée d'essences locales,

Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de haute ou basse tige, ou de haies bocagères.

### **Article 12 – U : Stationnement :**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doivent être assurés en dehors du domaine public.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions de la surface habitable à l'intérieur de la construction existante.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### **12.1 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles**

Pour les autres constructions à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement est exigé selon les conditions suivantes, et par logement :

- une place de stationnement, pouvant correspondre à un accès privé, par logement inférieur à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- deux places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement compris entre 50 et 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- trois places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement supérieur à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

#### **12.2 Règles relatives au stationnement des deux roues**

Des aires de stationnement sécurisées pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les bâtiments neufs d'habitation groupant au moins deux logements, et pour les bâtiments à usage tertiaire.

### **Article 13 – U : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :**

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Les plantations seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **25%** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les espaces végétalisés comprendront, au minimum, un arbre de haute ou basse tige par tranche de 300m<sup>2</sup>.

On veillera à éviter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Les aires de stationnement, ouvertes au public, doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement : elles seront plantées d'un arbre de haute ou basse tige au moins pour 5 places de stationnement.

**Les espaces paysagers repérés** au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction de certains linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

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

### **Article 14 – U : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Article 15 – U : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales**

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

### **Article 16 – U : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU**

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

##### **Article 1 – 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attraction
  - Le stationnement de caravanes isolées
  - Les terrains de camping et caravanage
  - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
  - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
  - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

##### **Article 2 – 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

###### **2.1 Conditions générales d'urbanisation :**

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être réalisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant aux conditions particulières définies ci-dessous.

###### **2.2 Conditions particulières par secteurs :**

L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire sous réserve que soient réalisés, au fur et à mesure, les équipements internes à la zone :

- le réseau d'eau,
- le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire,
- le réseau d'assainissement,
- le réseau d'électricité,

- le réseau d'éclairage public,
- la voirie,
- la protection incendie.

### 2.3 Occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs :

Sont admis, sous réserve des conditions fixées dans les conditions générales du présent article :

- Les constructions à usage d'habitation, d'artisanat, de commerce, de services, de bureau et d'équipement collectif à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeurs, poussières, trépidations, etc....) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les aménagements, les transformations et les extensions des constructions existantes ;
- Les réhabilitations des constructions existantes ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- Les aires de jeux et de sports (non motorisés), et les espaces verts ouverts au public,
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes;
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement.

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

### **Article 3 – 1AU : Accès et voiries**

#### 3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute opération devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

### 3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

## **Article 4 – 1AU : Desserte par les réseaux**

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, de voirie et d'électricité.

### 4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### 4.2 Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le PLU rappelle l'obligation de raccordement posée aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Chaque construction neuve devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### 4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

### 4.4 Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication. Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.



## **Article 5 – 1AU : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article 6 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### ***Champ d'application :***

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

### ***Alignement***

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

### ***Modalités de calcul des reculs***

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

### ***Règle générale***

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 3 mètres.

### ***Dispositions particulières***

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait du chemin de Pilambert. Ce retrait est d'une distance minimale de 5 mètres.

Une implantation en retrait à une distance inférieure à 3 m peut être admise, quand elle a pour but de souligner la composition d'un espace public, notamment une place ou un angle de rue.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc....), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait.

## **Article 7 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

### ***Champ d'application :***

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

### ***Modalité de calcul des retraits :***

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

### ***Règles d'implantation :***

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (*limite séparative ou hauteur/2, minimum 3 mètres*).

### **Article 8 – 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, pour des raisons de sécurité.

### **Article 9 – 1AU : Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article 10 – 1AU : Hauteur des constructions**

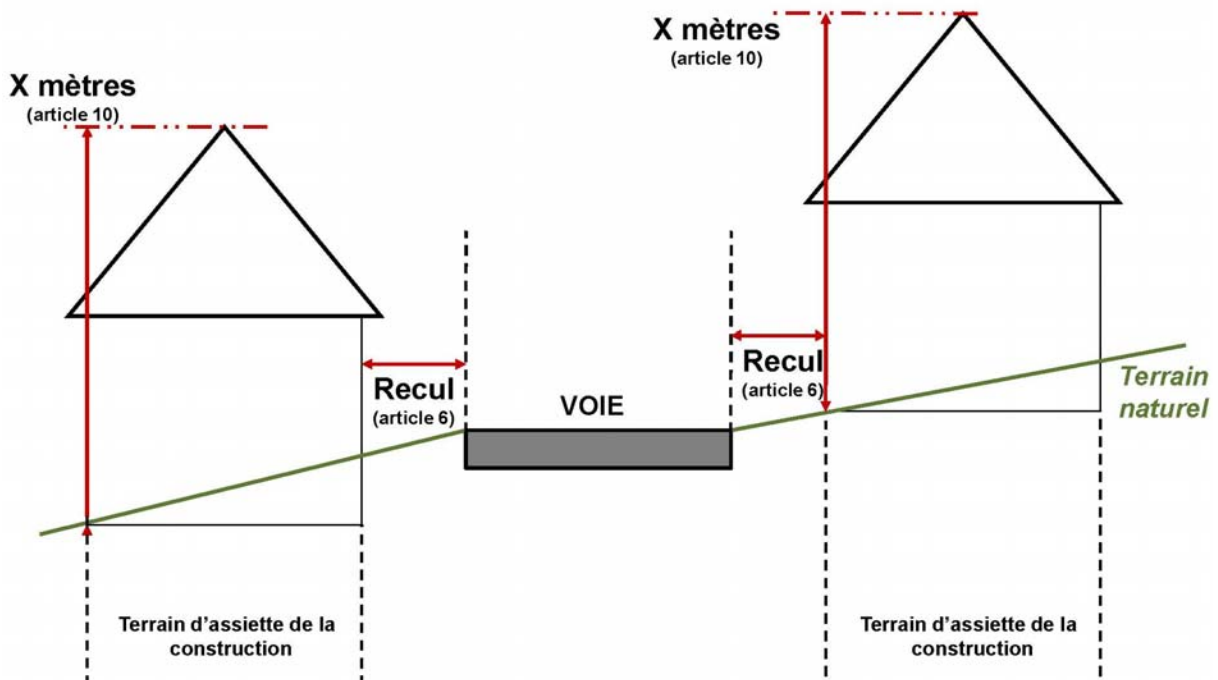
#### ***Modalité de calcul :***

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

#### **Mode de calcul : par rapport au point le plus bas du terrain d'assiette de la construction :**



**Hauteur des constructions :**

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

**Dispositions particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

**Article 11 – 1AU : Aspect extérieur :****11.1 Dispositions générales :**

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

En application de l'article L.123-1-14 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les projets pourront donc participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

**Adaptation au terrain naturel**

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

**Constructions contemporaines ou bioclimatiques**

Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 11.2 et suivants pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

**11.2 Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- c. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.
- d. Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

**11.3 Les couleurs**

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- c. Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction
- d. Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

#### 11.4 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

#### 11.6 Vérandas et annexes (abris de jardin)

Le volume d'une véranda doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. Pour la couverture des vérandas, peut être admise une toiture en matériau fumé ou transparent, à l'exclusion des matériaux blancs opaques.

La pente de couverture de cette extension ou annexe (abris de jardin) pourra être abaissée jusqu'à 10°, ou constituer une toiture terrasse accessible ou non.

#### 11.7 Façades :

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

#### 11.8 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit des murs ou murets sera autorisé à condition que les teintes de cet enduit respectent les couleurs des pierres locales.

Dans les autres cas :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

##### En limite d'emprise publique :

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 2m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique et devront être constituées :

- Soit d'un mur plein dont l'aspect sera en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate
- Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut, n'excédant pas 0.80m de hauteur et/ou doublé de haies vives,
- Soit de grillages ou de grilles sombres, accompagnés d'une composition paysagère composée d'essences locales,

En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m et devront être constituées :

- Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut, n'excédant pas 0.80m de hauteur et/ou doublé de haies vives,
- Soit de grillages ou de grilles sombres, accompagnés d'une composition paysagère composée d'essences locales,

Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de haute ou basse tige, ou de haies bocagères.

## **Article 12 – 1AU : Stationnement :**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doivent être assurés en dehors du domaine public.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions de la surface habitable à l'intérieur de la construction existante.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### 12.1 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Pour les autres constructions à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement est exigé selon les conditions suivantes, et par logement :

- une place de stationnement, pouvant correspondre à un accès privé, par logement inférieur à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- deux places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement compris entre 50 et 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- trois places de stationnement, dont une pouvant correspondre à un accès privé, par logement supérieur à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche entamée de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

### 12.2 Règles relatives au stationnement des deux roues

Des aires de stationnement sécurisées pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les bâtiments neufs d'habitation groupant au moins deux logements, et pour les bâtiments à usage tertiaire.

### **Article 13 – 1AU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :**

Les normes ne s'appliquent pas au projet d'extension créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

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

La végétation existante, les arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés (notamment les haies et talus bordant les voies) ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **30%** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les parcelles seront plantées d'arbres de haute ou basse tige à raison d'un arbre au moins par tranche de 300 m<sup>2</sup> de terrain.

On veillera à éviter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront recevoir un traitement paysager : un arbre de moyenne tige pour quatre emplacements de véhicule.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

**Les espaces paysagers repérés** au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction de certains linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

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

### **Article 14 – 1AU : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Article 15 – 1AU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales**

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

### **Article 16 – 1AU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

## TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

##### Article 1 – A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées en article 2.

Notamment, dans les secteurs des zones A soumis à des débordements de nappe :

- toute nouvelle construction ;
- l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- l'assainissement autonome.

Dans les secteurs des zones A, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC)
- Les constructions et installations envisageant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Dans les secteurs des zones A, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC)

##### Article 2 – A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles, dans la mesure où elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage ;
- Les constructions destinées à l'habitation sous les conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants ou projetés ;
  - que la présence de l'agriculteur soit indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- Les aménagements, les réhabilitations, les extensions des constructions existantes, sous réserve d'être nécessaire à l'activité agricole ;
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition d'être strictement liées et nécessaires à une exploitation agricole ;



- Les occupations et utilisation du sol liées aux activités du tourisme et d'accueil en milieu rural (fermes auberges, chambres d'hôtes...) dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole et s'exercent dans des bâtiments agricoles existants avant l'approbation du présent PLU ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services et/ou équipements publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

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

### **Article 3 – A : Accès et voiries**

#### 3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

#### 3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

### **Article 4 – A : Desserte par les réseaux**

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, de voirie et d'électricité.

#### 4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

#### 4.2 Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf, dont le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire, devra se raccorder au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### 4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

#### 4.4 Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication. Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.

### **Article 5 – A : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article 6 – A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### ***Champ d'application :***

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

#### ***Alignement***

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

#### ***Modalités de calcul des reculs***

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

**Règle générale**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport aux routes départementales ;
- 10 mètres, par rapport aux autres voies, à modifier ou à créer ;
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants, à modifier ou à créer.

**Dispositions particulières**

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à 10 m peut être admise :

- Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait.

**Article 7 – A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :****Champ d'application :**

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

**Modalité de calcul des retraits :**

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au-dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

**Règles d'implantation :**

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond.

**Article 8 – A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, pour des raisons de sécurité.

**Article 9 – A : Emprise au sol**

Non règlementé

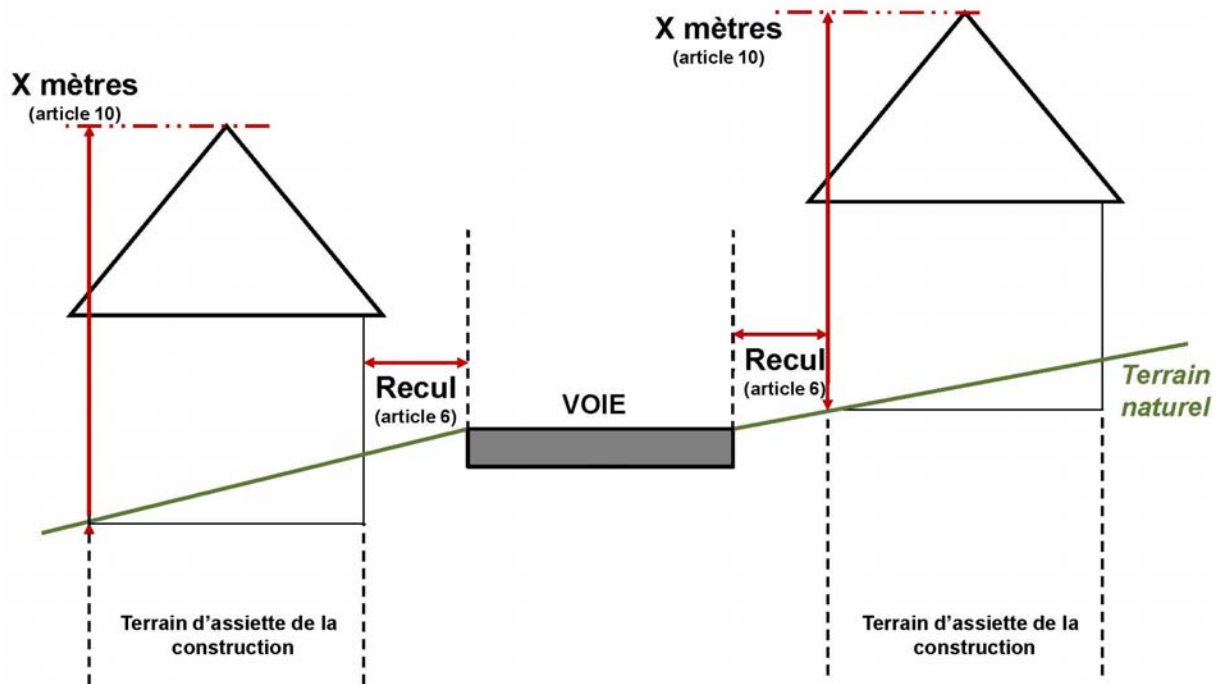
## **Article 10 – A : Hauteur des constructions**

### ***Modalité de calcul :***

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse), à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **Mode de calcul : par rapport au point le plus bas du terrain d'assiette de la construction :**



### ***Hauteur des constructions :***

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

#### Constructions à usage agricole :

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage agricole.

#### Bâtiments d'habitation :

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 7 mètres.

### ***Dispositions particulières***

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

## **Article 11 – A : Aspect extérieur :**

### 11.1 Dispositions générales :

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

En application de l'article L.123-1-14 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les projets pourront donc participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions et privilégier l'organisation des bâtiments autour d'une cour intérieure.

#### Adaptation au terrain naturel

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

#### Constructions contemporaines ou bioclimatiques

Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 11.2 et suivants pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

### 11.2 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.
- b. Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.
- c. Réduire l'impact visuel de la construction, notamment par l'emploi de matériaux mats évitant la réflexion de la lumière ;
- d. Garantir la stabilité dans le temps.

### 11.3 Les couleurs

Le choix des couleurs être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction, afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

Les nuances de façades des bâtiments agricoles devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

### 11.4 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

Pour les constructions à usage de logement, la couverture doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

#### 11.6 Vérandas et annexes (abris de jardin)

Le volume d'une véranda doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. Pour la couverture des vérandas, peut être admise une toiture en matériau fumé ou transparent, à l'exclusion des matériaux blancs opaques.

La pente de couverture de cette extension ou annexe (abris de jardin) pourra être abaissée jusqu'à 10°, ou constituer une toiture terrasse accessible ou non.

#### 11.7 Façades :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

#### 11.8 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit des murs ou murets sera autorisé à condition que les teintes de cet enduit respectent les couleurs des pierres locales.

Dans les autres cas :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

##### En limite d'emprise publique :

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.50m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique

##### En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m.

### **Article 12 – A : Stationnement :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement et de manœuvre correspondant aux besoins de ces opérations.

### **Article 13 – A : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :**

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet d'extension créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

### **Espaces libres et plantations**

La végétation existante, les arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés (notamment les haies et talus bordant les voies) ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Pour les nouveaux bâtiments agricoles, des écrans plantés exclusivement d'essences locales doivent être réalisés pour leur intégration paysagère.

On veillera à éviter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront recevoir un traitement paysager : elles devront être cernées d'écrans boisés ou de haies vives d'essences locales.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

**Les espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130- 1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est 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.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

**Les espaces paysagers repérés** au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction de certains linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

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

### **Article 14 – A : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Article 15 – A : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales**

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

### **Article 16 – A : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).



## TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

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

##### **Article 1 – N : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées en l'article 2.

Notamment, dans les secteurs des zones N soumis à des débordements de nappe :

- toute nouvelle construction ;
- l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- l'assainissement autonome.

Dans les secteurs des zones N, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC)
- Les constructions et installations envisageant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Dans les secteurs des zones N, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC)

##### **Article 2 – N : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Sont admises dans l'ensemble de la zone N**, les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :

- Les aménagements, les installations et les équipements d'intérêt général, de faible emprise (inférieure à 10 m<sup>2</sup>), s'ils sont liés et nécessaires à l'entretien de la zone, aux activités de promenade et de découverte de la nature ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes.
- Les travaux, constructions et installations liés aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou à la gestion des eaux pluviales.
- Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, les rénovations, les changements de destination et les extensions des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;

- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**En outre, sont autorisées en zone Nh :**

- Les constructions destinées aux habitations existantes, à proximité du bâtiment principal, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 40m<sup>2</sup> et sous réserve de recevoir un traitement paysager.
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme (anciennement codifié L.123-3-1), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**Sont admises uniquement dans le secteur NI**, les aménagements, constructions et installations nécessaires au traitement et au stockage des eaux usées et les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Sont seules autorisées au sein de la zone Ni :**

- Les travaux et installations d'intérêt collectif,
- Les travaux, constructions et installations de nature à réduire les risques identifiés.

L'ensemble de ces travaux ne seront autorisés que s'ils n'aggravent pas les risques et ne sont pas susceptibles d'en provoquer de nouveaux.

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

### **Article 3 – N : Accès et voiries**

#### **3.1 Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

#### **3.2 Voirie :**

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute chaussée nouvelle, quelle que soit sa fonction (piétonnière, cycliste ou automobile) doit être conçue, dans son tracé, son emprise et le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

## **Article 4 – N : Desserte par les réseaux**

### 4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

### 4.2 Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation d'assainissement en vigueur. Les constructions devront pouvoir être directement raccordées au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci sera réalisé.

En cas d'existence de réseau collectif d'assainissement, chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### 4.3 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

### 4.4 Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication. Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.

## **Article 5 – N : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **Article 6 – N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### ***Champ d'application :***

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

### ***Alignement***

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

**Modalités de calcul des reculs**

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

**Règle générale**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport aux routes départementales ;
- 10 mètres, par rapport aux autres voies, à modifier ou à créer ;
- 20 mètres des berges des cours d'eau et rivières.

**Dispositions particulières**

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à celles définies précédemment peut être admise :

- Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait.

**Article 7 – N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :****Champ d'application :**

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

**Modalité de calcul des retraits :**

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

**Règles d'implantation :**

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond.

**Article 8 – N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu'ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres.

Une distance d'au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, pour des raisons de sécurité.

## **Article 9 – N : Emprise au sol**

Non règlementé

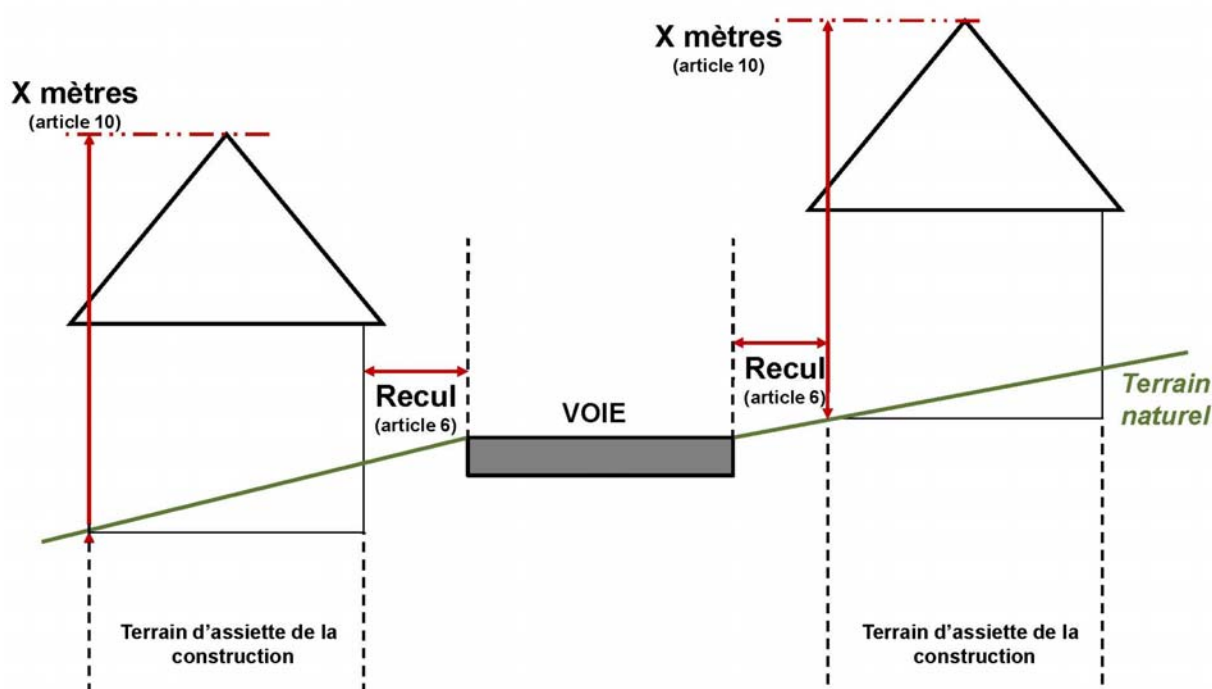
## **Article 10 – N : Hauteur des constructions**

### ***Modalité de calcul :***

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse), à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **Mode de calcul : par rapport au point le plus bas du terrain d'assiette de la construction :**



### ***Hauteur des constructions :***

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

#### Pour les constructions existantes à usage de logement :

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 11 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 7 mètres.

#### Pour les annexes aux constructions existantes, en zone Nh :

La hauteur maximale au faîtage ou à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

#### Pour les constructions non vouées au logement :

Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 6 mètres.

***Dispositions particulières***

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

**Article 11 – N : Aspect extérieur :****11.1 Dispositions générales :**

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

En application de l'article L.123-1-14 du Code de l'Urbanisme, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques de ces constructions sous réserve de la protection des sites et des paysages. Les projets pourront donc participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

**Adaptation au terrain naturel**

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

**Constructions contemporaines ou bioclimatiques**

Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 11.2 et suivants pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

**11.2 Les matériaux**

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.
- b. Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.
- c. Réduire l'impact visuel de la construction, notamment par l'emploi de matériaux mats évitant la réflexion de la lumière ;
- d. Garantir la stabilité dans le temps.

**11.3 Les couleurs**

Le choix des couleurs être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction, afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

#### 11.4 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

#### 11.6 Vérandas et annexes (abris de jardin)

Le volume d'une véranda doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elle se greffe. Pour la couverture des vérandas, peut être admise une toiture en matériau fumé ou transparent, à l'exclusion des matériaux blancs opaques.

La pente de couverture de cette extension ou annexe (abris de jardin) pourra être abaissée jusqu'à 10°, ou constituer une toiture terrasse accessible ou non.

#### 11.7 Façades :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

#### 11.6 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit des murs ou murets sera autorisé à condition que les teintes de cet enduit respectent les couleurs des pierres locales.

Dans les autres cas :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

##### En limite d'emprise publique :

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.50m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique

##### En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m.

### **Article 12 – N : Stationnement :**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

### **Article 13 – N : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :**

Tous les espaces libres devront par leur traitement paysager contribuer à la conservation et à la mise en valeur de la qualité du site.

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet d'extension créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

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

La végétation existante, les arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés (notamment les haies et talus bordant les voies) ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

On veillera à éviter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront être réalisées en matériaux perméables aux eaux pluviales et recevoir un traitement paysager : elles devront être cernées d'écrans boisés ou de haies vives d'essences locales.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

**Les espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130- 1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est 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.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

**Les espaces paysagers repérés** au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction de certains linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.



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

### **Article 14 – N : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **Article 15 – N : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales**

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

### **Article 16 – N : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gaines, fourreaux...).

## LEXIQUE

### ACROTERE

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.  
Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

### ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public.

Une servitude d'alignement peut être instituée sur un fonds privé afin de revoir les limites de la voie.

### ANNEXES

La notion d'annexe dépend tout d'abord du point de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi, un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe. D'autre part, une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers, etc...

### ARBRE DE HAUTES TIGES

Arbre ayant une taille moyenne de 7 mètres à l'âge adulte.

Selon l'article 671 du Code civil « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.

### ARTISANAT

L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment.

### CHAUSSEE

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

### CLOTURE

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

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

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) détermine la surface constructible par rapport à la superficie du terrain. Le COS fixe donc la densité maximale de construction autorisée sur un terrain. En multipliant ce coefficient par la surface du terrain, on obtient la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) constructible, c'est-à-dire la surface de plancher constructible sur le terrain en question. Le COS est fixé par l'article 14 du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local de l'Urbanisme (PLU).

*Exemple* : Vous avez un terrain de 500 m<sup>2</sup>. Le COS de la zone du PLU ou se trouve votre terrain est de 0,2. Vous avez le droit de construire 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (500×0,2=100).

### **EAUX PLUVIALES**

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

### **EMPLACEMENT RESERVE**

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

À ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

### **EMPRISE PUBLIQUE**

Les emprises publiques correspondent notamment aux places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes.

### **EXHAUSSEMENT DE SOL**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si son épaisseur excède 2 m.

### **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.

### **EMPRISE PUBLIQUE**

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

### **EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL**

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin ; il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

### **FAITAGE**

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

### **LIMITE SEPARATIVE**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

### **OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**

En posant la condition liée à l'aménagement d'ensemble, le code de l'urbanisme s'inscrit dans l'obligation d'utilisation économe de l'espace posée à l'article L. 121-1.

L'objectif est d'éviter l'existence de « reliquats » de terrains n'ayant pas donné lieu à une opération d'aménagement, alors que telle était pourtant leur vocation.

L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains constituant un groupe « homogène ». À titre d'exemple, tel devra être le cas lorsque les voies

existantes ou dont la création est prévue par les orientations d'aménagement permettent de délimiter clairement des ensembles ou « blocs » de terrains cohérents, notamment lorsqu'un groupe de parcelles est entouré de voies sur chaque côté. Dans cette hypothèse, ces terrains devront faire l'objet d'une opération d'aménagement sur leur totalité. Les autres parcelles de la zone AU pourront quant à elles donner lieu à une opération distincte.

L'urbanisation de la zone AU peut donc logiquement être opérée par la voie d'une opération. En l'absence de jurisprudence contraire à ce jour, il n'apparaît pas impossible qu'elle puisse également se faire sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant, au final, à un aménagement d'ensemble

### **OPERATION GROUPEE**

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, cela sous-entend que l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.

### **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

### **PETITIONNAIRE**

Personne faisant la demande d'autorisation d'urbanisme.

### **PLEINE TERRE**

Terre qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit...).

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

### **SERVITUDE DE PASSAGE (Art. 682 à 685-1 du Code civil - Art. 697 à 702 du Code civil)**

Le propriétaire dont les fonds\* sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art. 682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art. 637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière). C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente. \*Fonds : terrain, propriété foncière

### **SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE**

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques etc.)

Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

### **SOLS NATURELS EXISTANTS**

Niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux faisant l'objet d'une autorisation.

### **SURFACE DE PLANCHER**

La surface de plancher remplace automatiquement la SHON et la SHOB à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012.

La surface de plancher de la construction (art. R.112-2 du code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
4. 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 ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. 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 L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. 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 ;
8. 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.

### **TOITURES VEGETALISEES**

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche de substrat léger (sédum, vivaces, graminées,...).

### **UNITE FONCIERE**

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

### **VOIE**

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

## ANNEXE 1

### Liste non exhaustive des essences végétales du bocage

**Ajonc** – *Ulex europaeus*

De délicates fleurs d'un jaune cuivré jaillissent au printemps de ce redoutable buisson hérissé. Accompagnement à privilégier sur les sols pauvres.

**Aubépine** – *Crataegus monogyna*

Seules les variétés greffées sont autorisées : leur floraison rose ou rouge est remarquable, isolée ou haie décorative.

**Aulne Glutineux** – *Alnus glutinosa*

Très exigeant en eau, il apprécie les bords de rivières et les fonds des vallées.

**Bourdaïne** – *Frangula alnus*

Présente sur les sols acides, elle est remarquable par les baies qu'elle propose aux oiseaux à l'arrière-saison.

Planter la bourdaïne pour ses fruits.

**Charme** – *Carpinus betulus*

Sauf en zone très calcaire ou très sèche, pour tous les types de haies, choisir des plants forts (1 mètre de hauteur, de 3 à 4 ans).

**Châtaignier** – *Castanea sativa*

Pour constituer l'étage des cépées ou quelques arbres de haut jet, en mélange.

**Chêne** – *Quercus pedunculata* – *Quercus petraea*

Chêne pédonculé dans le bocage et chêne sessile en forêt

**Cornouiller Sanguin** – *Cornus sanguinea*

Son nom provient de la couleur des feuilles à l'automne et des jeunes rameaux. Ses fruits ne sont pas comestibles pour l'homme, mais très appréciés des oiseaux.

Planter en accompagnement, pour la diversité. Dans les haies décoratives pour la couleur.

**Eglantier** – *Rosa arvensis* ou *rosa canina*

L'églantier ou rosier sauvage, commun, protège du bétail des végétaux plus sensibles. Il produit les cynorrhodons, très riches en vitamine C, à partir desquels sont confectionnés d'excellents sirops et confitures.

Planter l'églantier pour ses fleurs.

**Erable Sycomore** – *Acer pseudoplatanus*

Pour obtenir des arbres de haut jet dans des conditions difficiles comme avec l'érable platane.

**Erable Champêtre** – *Acer campestre*

Sa rusticité, son intérêt comme brise vent, sa beauté en font un arbuste de premier choix pour toutes les replantations.

**Frêne** - *Fraxinus excelsior*

A utiliser, pour être utilisé en haut jet ou en taillis, sauf en bordure de labour.

**Fusain d'Europe** – *Evonymus europaeus*

Il illumine le bocage de ses feuilles colorées et ses baies rougeoyantes, les « bonnets d'évêque » à l'automne. Il fournit un charbon de très haute qualité apprécié des dessinateurs.

Planter en accompagnement, pour la diversité. Dans les haies décoratives pour la couleur.

**Genêt** – *Cytisus scoparius*

Ses fleurs jaunes vifs annoncent la fin de l'hiver.  
Accompagnement à privilégier sur les sols pauvres

**Hêtre** – *Fagus Sylvatica*

Pour produire des arbres de haut jet dans les bocages bien abrités. Pour des haies basses, par la taille, car il garde ses feuilles sèches l'hiver.

**Houx** – *Ilex aquafolium*

Présent dans le bocage ou dans les sous-bois, le houx, riche en fruit d'hiver, est précieux pour les oiseaux.

Systématiquement, quand les conditions lui sont favorables (sols frais, abri du vent et du soleil). Par groupe de 4 ou 5 plants (en godets), pour résister à la concurrence des autres arbustes.

**Merisier** – *Prunus avium*

Dans les secteurs où il est déjà présent, comme arbre de haut jet.

Ailleurs au titre de la diversité ou comme porte-greffe, en mélange avec des poiriers et pommiers sauvages.

**Néflier** - *Mespilus germanica*

Arbuste bas et étalé, remarquable par ses très belles fleurs printanières. Al'automne, les nègles sont très acerbes, puis comestibles après les premières gelées, donnant d'excellentes confitures.

Plantation : systématiquement de façon éparse, dans toutes les plantations.

**Noisetier**– *Corylus avellana*

Le noisetier, ou coudrier, est un des arbustes typique du bocage bien qu'il soit absent du bocage à ormes, du fait de son incompatibilité avec les terrains calcaires.

Pour tous les types de haies, penser au noisetier pourpre et aux variétés à grosses noisettes.

**Noyer** – *Juglans regia*

Il demande des sols riches et profonds. Isolé ou en alignement avec une végétation d'accompagnement lente (houx, fusain).

**Orme champêtre** – *Ulmus campestris*

(pour une haie arbustive *Ulmus resista* – pour des arbres de haut jet *Ulmus Lutèce*).

**Pommier** – *Malus sylvestris***Poirier** – *Pyrus Pyrastrer*

Le pommier et le poirier, comme l'alisier et le cormier favorisent la biodiversité et fournissent un bois de grande qualité.

**Prunellier** – *Prunus spinosa*

Epine noire très représentée dans l'ensemble du bocage – remarquable par ses fleurs qui devancent les feuilles, son bois fu autrefois utilisé en marqueterie. Il prospère naturellement dans les talus.

**Prunier sauvage** – *Prunus fruticans*

Très vigoureux et productif, le *Prunus cerasifera* (ou prunier myrobolan) peut être utilisé en mélange dans les replantations de haies bocagères.

**Robinier** – *Robinia pseudoacacia*

Communément appelé acacia ou faux acacia, excellent mellifère – médiocre combustible.

**Sureau noir** – *Sambucus nigra*

La multiplicité de ses fourches facilite la mise en place de nids (merles, grives, fauvettes) ; très mélifère, il est aussi décoratif par sa floraison abondante. Rustique il s'accommode de tas de pierres.

A privilégier dans les conditions difficiles (terrains pauvres).

**Tamier** – *Tamus communis*

Appelé « herbe aux femmes battues » car il soigne les contusions, le tamier, une plante grimpante est reconnaissable par ses feuilles en forme de cœur.

**Troène** – *Ligustrum vulgare*

Arbuste de grande valeur par sa semi-persistance et sa rusticité, le troène commun est présent dans le bocage.

A utiliser largement en accompagnement des essences de production.

**Viorne obier** – *viburnum opulus*

La « boule de neige » sauvage apprécie les sites frais et humides. Sa floraison printanière et son feuillage à l'arrière-saison sont magnifiques. Ses fruits rouge vif sont en revanche très toxiques.

Planter la viorne pour ses teintes automnales.

Et d'autres essences, comme :

*Alisier Torminal*  
*Bouleau Pubescent*  
*Bouleau Véruqueux*  
*Cerisier à Grappes*  
*Cormier*  
*Cerisier de Ste Lucie*  
*Cornouiller Mâle*  
*Cytise*  
*Lilas Commun*

*Nerprun*  
*Noyer Noir d'Amérique*  
*Peuplier Tremble*  
*Peuplier Noire*  
*Peuplier Blanc*  
*Saule Blanc*  
*Saule Roux*  
*Saule Cendré*  
*Saule Fragile*

*Saule Marsault*  
*Saule à Oreillettes*  
*Saule à trois étamines*  
*Saule des vanniers*  
*Sorbier des Oiseaux*  
*Tilleul à Grandes feuilles*  
*Tilleul à petites feuilles*  
*Viorne lantane*