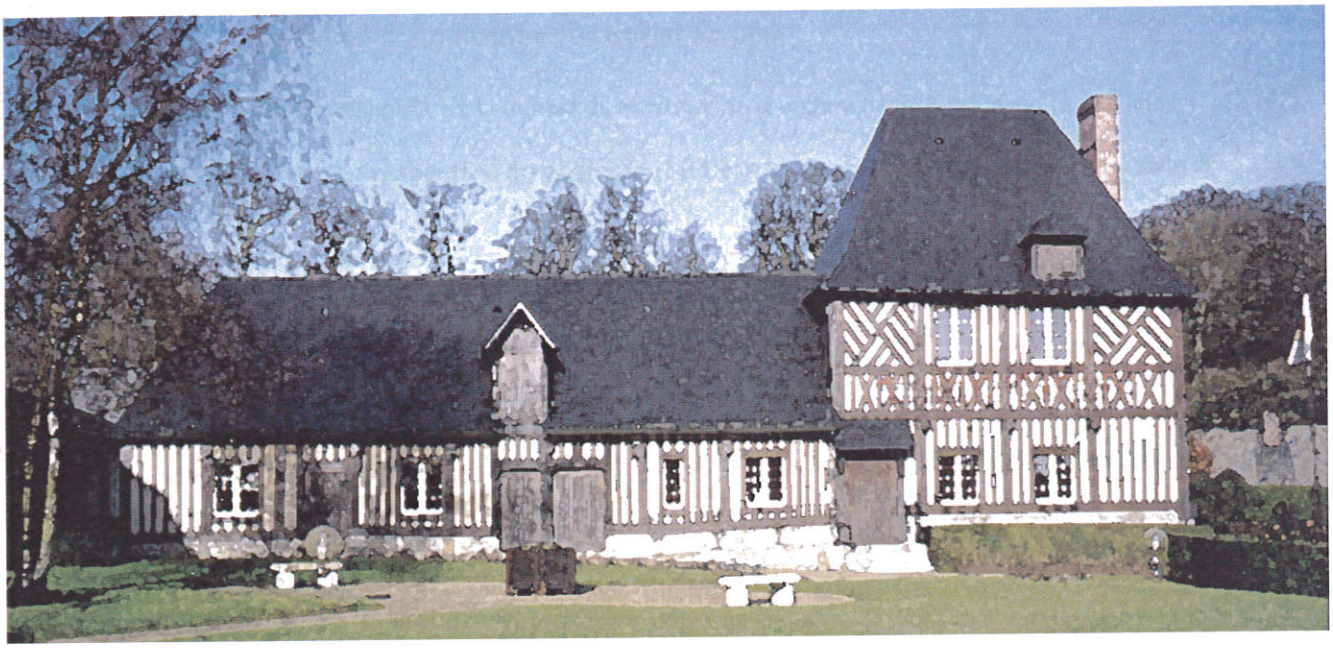
SAINT RIQUIER ES PLAINS



PLU

révision du
Plan **L**ocal
d'**U**rbanisme

Règlement

Document approuvé par le conseil municipal le 10 février 2017

chargé d'études du P.L.U.:

Perspectives ***Gauvain ALEXANDRE urbaniste***
5 impasse du Coquetier 76116 Martainville-Epreville

Le Maire,

MAIRIE DE SAINT-RIQUIER-ÈS-PLAINS (Seine-Maritime)

P. VICTOR

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint Riquier ès Plains.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

a) les articles dits d'ordre public du Code de l'urbanisme :

Article R-111-2 (salubrité et sécurité publique)
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article R-111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques)
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Article R-111-15 (R111-26 après janvier 2016) (respect des préoccupations d'environnement)
« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R-111-21 (R111-27 près janvier 2016) (respect du patrimoine urbain, naturel et historique)
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

b) les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan).

Article 3 - Division du territoire en zones

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

Les espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme (EBC), au titre de l'article L130-1 (L113-1 après janvier 2016) du code de l'urbanisme, figurent également sur le plan.

a) Les zones urbaines (zones U), comprenant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sont les suivantes :

- le secteur Uh à vocation mixte d'habitat, d'équipements publics et de petites activités économiques,
- le secteur Uz délimité autour de l'aérodrome

b) Les zones à urbaniser (zones AU), comprenant les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, sont les suivantes :

- le secteur AUh à vocation principale d'habitat,
- le secteur AUg, à vocation principale d'activités et d'hébergements touristiques lié au golf,
- le secteur AUy, à vocation principale d'activités économiques,

c) Les zones agricoles (zones A), comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Les zones agricoles intègrent le secteur As délimité autour de la coopérative agricole et le secteur Ac délimité autour du cimetière.

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

e) Les aires affectées par un risque d'inondation sont délimitées sur les plans de zonage par des hachures bleues horizontales.

f) Les aires affectées par un risque d'effondrement de cavité souterraine sont figurées sur les plans de zonage par des hachures marron verticales.

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

Inversement, un risque d'effondrement de cavité souterraine peut être levé ou restreint si une expertise démontre l'absence de risque ou si, en cas de risque avéré, des mesures adaptées sont prises pour écarter le risque. Dans ce cas, les dispositions réglementaires relatives au risque d'effondrement de cavité souterraine ne seront pas appliquées.

g) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés (EBC), à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L-130-1 (L113-1 après janvier 2016) du code de l'urbanisme, dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, sont repérés par un quadrillage incliné sur les plans de zonage, et figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

h) Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger en application de l'article L123-1-5 (L151-19 ou L151-23 après janvier 2016) du code de l'urbanisme :
- Mares identifiées en bleu sur les plans
- Constructions remarquables dont l'emprise est hachurée en rose sur les plans
- Vergers, parc et haies identifiés par une hachure verte

i) Les emplacements réservés.

Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1-9 du code de l'urbanisme - L152-3 après janvier 2016 -).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Article U1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions et installations à destination industrielle et d'exploitation agricole ou forestière.

1.2 Les constructions et installations à destination artisanale, commerciale et d'entrepôt, sauf celles désignées à l'article 2.

1.3 Les installations de camping, caravanings et les dépôts de caravanes à ciel ouvert de plus de deux unités.

1.4 Les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent ou occasionnel de leurs utilisateurs.

1.5 Les dépôts de matériaux ou de déchets, s'ils ne sont pas nécessaires au fonctionnement des activités admises.

1.6 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron et dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue :

Tous les travaux à l'exception de ceux qui sont visés à l'article 2.

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

1.8 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de l'eau.

1.9 Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels non intégrés dans les constructions.

1.10 Toute transformation d'un élément de paysage à protéger au titre de l'article L123-1-5 (L151-19 ou L151-23 après janvier 2016) du code de l'urbanisme doit être précédée d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (articles R421-17 et R421-23 du code de l'urbanisme).

1.11 Dans le secteur Uz, les constructions et aménagements non fixé à l'article 2.

Article U2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 Dans le secteur Uh, la construction et l'extension des bâtiments à destination commerciale ou artisanale, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (de type olfactive, sonore, visuelle, sanitaire) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

2.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), sont autorisés :

- l'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexe jointive ou non jointive) sans création de nouveau logement
- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation, et les constructions détruites à la suite d'un effondrement dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveau logement.
- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.4 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

2.5 Dans le secteur Uz, les ouvrages techniques à usage aéronautique ou nécessaires aux services publics.

2.6 Dans le secteur Uz, toutes les infrastructures et superstructures qui pourront s'avérer nécessaires à la navigation et à l'exploitation de l'aérodrome.

2.7 Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une construction identifiée au titre de l'article L123-1-5 (L151-19 ou L151-23 après janvier 2016) doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

2.8 Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L123-1-5 (L151-19 après janvier 2016) doivent être précédés d'un permis de démolir.

2.9 Au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L123-1-5 (L151-19 ou L151-23 après janvier 2016) doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Article U3 - Accès et voirie

3.1 ACCES

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3.1.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

3. 2 VOIRIE

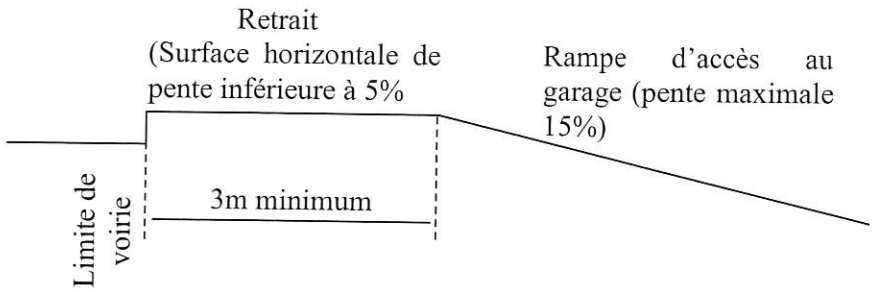
3.2.1 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

3.2.3 Les voies ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères (sauf organisation de la collecte des déchets par regroupement en points d'apport volontaires).

3.2.4 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.

3.2.5 Les sorties de garages en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3m de profondeur entre la limite de voirie et le sommet de la rampe d'accès ; la pente de la rampe d'accès ne devra pas être supérieure à 15%.



Article U4 - Desserte par les réseaux

4.1 EAU POTABLE

4.1.1 Toute construction ou aménagement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 Toute construction ou aménagement le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 9 mai 1996). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
Une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation,

puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.
Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

Article U5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5.1 Les constructions principales doivent observer un recul d'au moins :

- 25m par rapport à l'axe de la route départementale 69
- 8m en arrière de la voie, le long des autres routes départementales
- 5m en arrière de la voie ou de l'emprise publique, pour les autres cas.

5.2 Les annexes de moins de 40m2 d'emprise au sol pourront présenter un recul inférieur aux règles précitées si elles ne comportent pas d'entrée directe sur la voie publique et si elles ne présentent pas un danger pour la circulation.

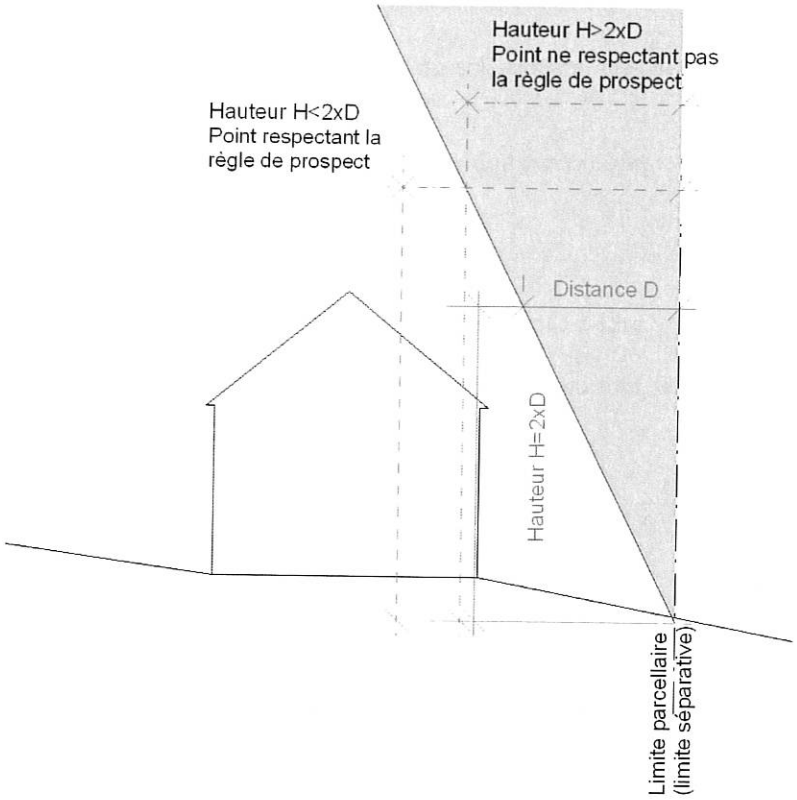
Par ailleurs, si cette annexe est à usage de garage, le recul ne devra pas être inférieur à 5m de la limite de voirie.

5.3 Des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas de terrain situé entre des constructions existantes constituant un ordre continu de fait, lequel sera alors respecté.

5.4 Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites du recul existant.

Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

6.1 Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit observer en tout point du bâtiment un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 3m.



6.2 Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites du recul existant.

6.3 Les éoliennes doivent respecter un recul au moins égal à 1,5 fois leur hauteur hors tout.

Article U7- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

7.1 Les constructions d'habitation peuvent être accolées, soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 3m.

7.2 Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites du recul existant.

Article U8 - Emprise au sol

8.1 L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

8.2 L'emprise au sol ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de la parcelle pour les autres destinations.

8.3 L'emprise au sol maximale est portée à 100% pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article U9 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues.

9.1 La hauteur des constructions, y compris sur terrain en pente, ne doit pas excéder :

- deux niveaux droits plus un comble aménageable
- 12m hors tout

9.2 Pour les équipements publics, cette hauteur hors tout maximale est portée à 25m.

9.3 Les constructions existantes présentant déjà une hauteur supérieure pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leur hauteur actuelle.

Article U10 Aspect extérieur

10.1 GENERALITES

10.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

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

10.2 ADAPTATION AU SOL

10.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,5m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

10.3 FACADES

10.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

10.3.2 Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

10.3.3 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région
- Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple).
- L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit.
- L'emploi de la tôle ondulée et de tous matériaux brillants.
- L'emploi de bac acier

10.4 TOITURES

10.4.1 Les formes de toitures suivantes sont interdites :

- Les toitures terrasses sauf lorsqu'elles contribuent à la création d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ou pour les petits bâtiments destinés à abriter les services et équipements publics.
- Les toitures arrondies sauf lorsqu'elles contribuent à la création d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ou en couverture de serre, véranda ou piscine.
- Les toitures monopentes sauf lorsqu'elles contribuent à la création d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ou pour les petits bâtiments destinés à abriter les services et équipements publics. Les petits agrandissements (surface de plancher < 30 m2) couverts en appentis pourront également être admis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante. Exemple : appentis adossés à un mur de clôture.

10.4.2 La pente des toitures devra être égale ou supérieure à 40° sur l'horizontale. Une pente de toiture plus faible (égale ou supérieure à 10°) est admise pour les petits agrandissements (surface de plancher < 30 m2) couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume (surface de plancher < 30 m2) n'ouvrant pas sur la rue. Cet article ne s'applique pas aux toitures terrasses et arrondies autorisées à l'article 10.4.1.

10.4.3 Les toitures seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile vieillie d'aspect adapté à une pose de 20 éléments minimum au m2. Elles pourront également être couvertes en chaume. Cet article ne s'applique pas aux toitures terrasses et arrondies autorisées à l'article 10.4.1.

10.4.4 Les toitures des vérandas pourront inclure des matériaux d'autre nature et transparents.

10.5. CLOTURES

10.5.1 Des clôtures peuvent être édifiées sur une hauteur maximale de 1,8m.

10.5.2 Les clôtures végétales seront constituées de haies vives composées d'essences locales ou régionales (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères.

10.5.3 Les clôtures à lisse seront en bois ou en béton, ajourées à plus de 50%.

10.5.4 Les murs et murs-bahuts de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect de ces clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les clôtures réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux, couronnement ...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.

10.5.5 Tout autre type de dispositif occultant est prohibé en limite de domaine public.

10.5.6 Tant en limite de domaine public qu'entre parcelles, l'emploi de matériaux d'aspect médiocre est interdit en clôture (plaques béton, lisses PVC, cannisses, imitations grossières de matériaux, maçonneries en béton ou non enduites, simili-haies en plastique à dérouler, bâches plastique tendues, ...).

10.5.7 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

10.6 DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS ANCIENNES DE QUALITE HACHUREES EN ROSE (IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

10.6.1Les extensions des bâtiments hachurés en rose doivent respecter le bâti d'origine (proportions, couleur des matériaux, pente proche de la toiture principale…) afin d'obtenir une volumétrie équilibrée de l'ensemble.
Dans le cas d'extensions de conception contemporaine, elles doivent s'inscrire dans une continuité et assurer une bonne accroche avec le volume existant.

10.6.2Les nouveaux percements réalisés sur un bâtiment hachurés en rose devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site. Les nouvelles fenêtres de toit seront préférentiellement implantées à l'alignement des baies de la façade.

10.6.3D'une manière générale, les dispositions architecturales contemporaines sont autorisées sur les bâtiments hachurés en rose, mais devront rester sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment. En particulier, des matériaux contemporains pourront être utilisés.

10.6.4Les maçonneries traditionnelles des bâtiments hachurés en rose (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si ces maçonneries étaient dès l'origine destinées à être enduites (hourdées plus grossièrement et placées en retrait par rapport aux éléments restant apparents, encadrements de baies, bandeaux et harpages, pour tenir compte de l'épaisseur de l'enduit) ou si leur état de conservation ne permet pas leur maintien apparent. Les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard, de couleur ocre ou terre naturelle.

10.6.5Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments hachurés en rose, en façade (appareillages de briques, modénatures, bandeaux, encadrements d'ouvertures, etc. …) et en couverture (épis de faîtage, souches de cheminée,…).

10.6.6Les murs en colombage des bâtiments hachurés en rose devront rester apparents, et devront conserver la couleur naturelle du pan de bois. Les remplissages en enduit entre les pans de bois devront présenter une teinte plus claire, contrastant avec ceux-ci.

10.6.7En cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension d'un bâtiment hachurés en rose, des matériaux traditionnels locaux (brique, grès, enduits à la chaux, bois, ardoises naturelles, tuiles de terre cuite, chaume …) seront préférés.

10.6.8Les constructions hachurés en rose seront couvertes en ardoises naturelles, en tuiles de terre cuite ou en chaume, sauf disposition d'origine contraire.

Article U11 Stationnement

11.1 Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues, correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant, en dehors des voies de circulation et sur le terrain utilisé.

11.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m² chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- ☐ pour les logements :
  - 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.
  - 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État
- ☐ pour les bâtiments d'activités :

- 1 place pour 2 emplois non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions

11.3 Des emplacements de stationnement pour les vélos sont exigés à raison d'un minimum de 2 places par logement, et 1 place pour 25 m² de surface de plancher de des constructions à destination de bureau.

Article U12 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

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

12.2 Dans le cas d'un programme d'ensemble comportant plus de 10 logements, des espaces verts communs sont nécessaires et ne peuvent être inférieurs à 10 m2 par logement créé.

12.3 Les espaces boisés classés (repérés par des hachures vertes doubles) et les alignements brise-vent classés (repérés par des traits pointillés verts) figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1 (L113-1 après janvier 2016) et suivants du Code de l'Urbanisme.

12.4 Les plantations doivent être maintenues : les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

12.5 Les habitations doivent s'accompagner d'un arbre par fraction de 50 m2 de surface de plancher.

12.6 Les alignements d'arbres de haut-jet repérés par des traits pointillés marron (identifiés au titre de l'article L123-1-5 (L151-23 après janvier 2016) du code de l'urbanisme) devront être protégés. Ils ne pourront être supprimés (défrichement) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement végétal d'essences locales.

12.7 Les mares repérées en bleu (identifiées au titre de l'article L123-1-5 (L151-23 après janvier 2016) du code de l'urbanisme) doivent être préservées ou restaurées. Les abords des mares doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. Les aménagements liés à la sécurité incendie peuvent être autorisés.

12.8 Les vergers repérés par des hachures vertes (identifiés au titre de l'article L123-1-5 (L151-23 après janvier 2016) du code de l'urbanisme) devront être conservés et mis en valeur. Dans l'emprise de ces vergers, seuls sont autorisés les travaux et constructions légères destinés à leur gestion. Tout arbre abattu devra être remplacé.

Article U13 - Performances énergétiques et environnementales

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

13.2 Un soin particulier sera apporté à la performance énergétique de l'enveloppe de la construction (isolation et inertie thermique).
Enfin, l'emploi des dispositifs utilisant des énergies renouvelables (panneau solaire thermique, chaudière biomasse, géothermie, etc. ...) sont privilégiés.

13.3 En cas de pose sur une toiture à pente, les panneaux solaires devront être implantés à l'alignement des baies de la façade. Ils seront intégrés au volume de la toiture, avec dépose des éléments de couverture (la pose par superposition à la couverture est interdite).
En cas de pose sur une construction hachurée en rose (identifiée au titre de l'article L123-1-5 (L151-19 après janvier 2016) du code de l'urbanisme), les panneaux solaires devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaire et cadre).
En cas de pose sur une toiture terrasse, les panneaux solaires devront être masqués par l'acrotère.

13.4 La mise en œuvre de cuves de récupération des eaux pluviales enterrées est conseillée. Si elles sont installées en surfaces, elles devront faire l'objet d'une intégration visuelle au bâti.

Article U14 – Infrastructures et réseaux de communication

14.1 Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel est obligatoire.

14.1 Il conviendra, dans le cadre des opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUh

Article AUh1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur, ou non fixées à l'article 2.

1.2 Les installations de camping, caravanings et les dépôts de caravanes à ciel ouvert de plus de deux unités.

1.3 Les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent ou occasionnel de leurs utilisateurs.

1.4 Les dépôts de matériaux ou de déchets

1.5 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron et dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue :

Tous les travaux à l'exception de ceux qui sont visés à l'article 2.

1.6 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés

1.7 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de l'eau.

1.8 Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels non intégrés dans les constructions.

Article AUh2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1 Les constructions à usage principal d'habitat (ou à usage commercial ou de service ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principal d'habitat) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur, sauf dans les aires affectées par un risque d'effondrement de cavité souterraine ou affectées par un risque d'inondation,
Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2.2 L'extension ou le changement de destination des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives.

2.3 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), sont autorisés :

- ☐ l'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexe jointive ou non jointive) sans création de nouveau logement
- ☐ la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation, et les constructions détruites à la suite d'un effondrement dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveau logement.
- ☐ les voiries et équipements liés
- ☐ les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

2.5 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

Article AUh3 - Accès et voirie

3.1 ACCES

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3.1.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

3.2 VOIRIE

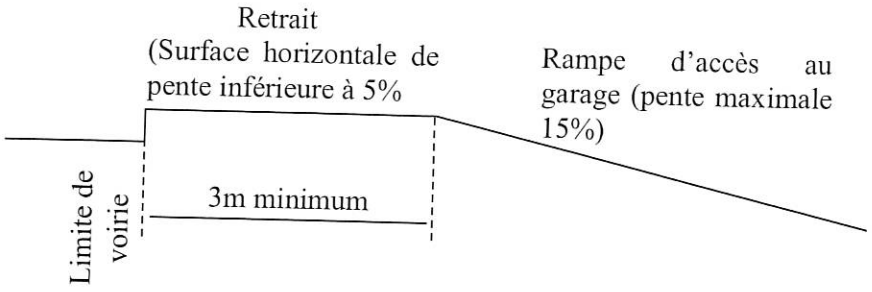
3.2.1 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (3 mètres minimum).

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

3.2.3 Les voies ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères (sauf organisation de la collecte des déchets par regroupement en points d'apport volontaires).

3.2.4 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.

3.2.5 Les sorties de garages en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3m de profondeur entre la limite de voirie et le sommet de la rampe d'accès ; la pente de la rampe d'accès ne devra pas être supérieure à 15%.



Article AUh4 - Desserte par les réseaux

4.1 EAU POTABLE

4.1.1 Toute construction ou aménagement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 Toute construction ou aménagement le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

Article AUh5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5.1 Les constructions principales doivent observer un recul d'au moins :

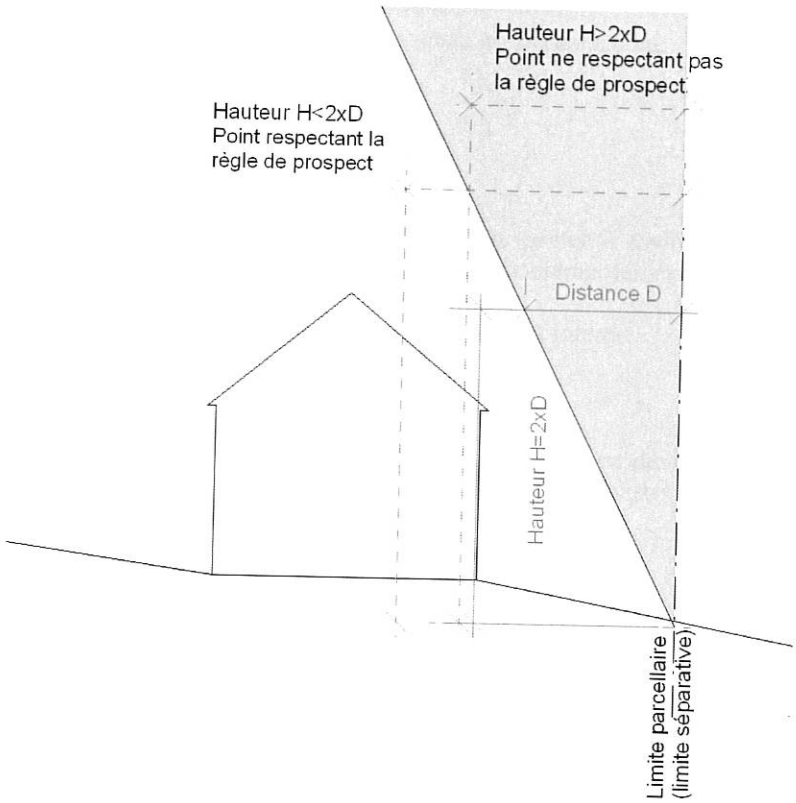
- 8m en arrière de la voie, le long des routes départementales
- 5m en arrière de la voie ou de l'emprise publique, pour les autres cas.

5.2 Les annexes de moins de 40m2 d'emprise au sol pourront présenter un recul inférieur aux règles précitées si elles ne comportent pas d'entrée directe sur la voie publique et si elles ne présentent pas un danger pour la circulation.

Par ailleurs, si cette annexe est à usage de garage, le recul ne devra pas être inférieur à 5m de la limite de voirie.

Article AUh6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

6.1 Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit observer en tout point du bâtiment un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 3m.



6.2 Les éoliennes doivent respecter un recul au moins égal à 1,5 fois leur hauteur hors tout.

Article AUh7- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

7.1 Les constructions d'habitation peuvent être accolées, soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 3m.

Article AUh8 - Emprise au sol

8.1 L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

8.2 L'emprise au sol ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de la parcelle pour les autres destinations.

8.3 L'emprise au sol maximale est portée à 100% pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUh9- Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues.

9.1 La hauteur des constructions, y compris sur terrain en pente, ne doit pas excéder :

- deux niveaux droits plus un comble aménageable
- 12m hors tout

9.2 Pour les équipements publics, cette hauteur hors tout maximale est portée à 25m.

Article AUh10 Aspect extérieur

10.1 GENERALITES

10.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

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

10.2 ADAPTATION AU SOL

10.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,5m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception a la topographie du sol.

10.3 FACADES

10.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens,

10.3.2 Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

10.3.3 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région
- Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple).
- L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit.
- L'emploi de la tôle ondulée et de tous matériaux brillants.
- L'emploi de bac acier

10.4 TOITURES

10.4.1 Les formes de toitures suivantes sont interdites :

- Les toitures terrasses sauf lorsqu'elles contribuent à la création d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ou pour les petits bâtiments destinés à abriter les services et équipements publics.

- Les toitures arrondies sauf lorsqu'elles contribuent à la création d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ou en couverture de serre, véranda ou piscine.
- Les toitures monopentes sauf lorsqu'elles contribuent à la création d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ou pour les petits bâtiments destinés à abriter les services et équipements publics. Les petits agrandissements (surface de plancher < 30 m2) couverts en appentis pourront également être admis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante. Exemple : appentis adossés à un mur de clôture.

10.4.2 La pente des toitures devra être égale ou supérieure à 40° sur l'horizontale. Une pente de toiture plus faible (égale ou supérieure à 10°) est admise pour les petits agrandissements (surface de plancher < 30 m2) couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume (surface de plancher < 30 m2) n'ouvrant pas sur la rue. Cet article ne s'applique pas aux toitures terrasses et arrondies autorisées à l'article 10.4.1.

10.4.3 Les toitures seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile vieillie d'aspect adapté à une pose de 20 éléments minimum au m2. Elles pourront également être couvertes en chaume. Cet article ne s'applique pas aux toitures terrasses et arrondies autorisées à l'article 10.4.1.

10.4.4 Les toitures des vérandas pourront inclure des matériaux d'autre nature et transparents.

10.5. CLOTURES

10.5.1 Des clôtures peuvent être édifiées sur une hauteur maximale de 1,8m.

10.5.2 Les clôtures végétales seront constituées de haies vives composées d'essences locales ou régionales (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères.

10.5.3 Les clôtures à lisse seront en bois ou en béton, ajourées à plus de 50%.

10.5.4 Les murs et murs-bahuts de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect de ces clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les clôtures réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux, couronnement ...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.

10.5.5 Tout autre type de dispositif occultant est prohibé en limite de domaine public.

10.5.6 Tant en limite de domaine public qu'entre parcelles, l'emploi de matériaux d'aspect médiocre est interdit en clôture (plaques béton, lisses PVC, cannisses, imitations grossières de matériaux, maçonneries en béton ou non enduites, simili-haies en plastique à dérouler, bâches plastique tendues, ...).

10.5.7 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

Article AUh11 Stationnement

11.1 Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues, correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant, en dehors des voies de circulation et sur le terrain utilisé.

11.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m² chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- pour les logements :
  - 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.
  - 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État
- pour les bâtiments d'activités :
  - 1 place pour 2 emplois non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions

11.3 Des emplacements de stationnement pour les vélos sont exigés à raison d'un minimum de 2 places par logement, et 1 place pour 25 m² de surface de plancher de des constructions à destination de bureau.

Article AUh12 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

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

12.2 Dans le cas d'un programme d'ensemble comportant plus de 10 logements, des espaces verts communs sont nécessaires et ne peuvent être inférieurs à 10 m2 par logement créé.

12.3 Les espaces boisés classés (repérés par des hachures vertes doubles) et les alignements brise-vent classés (repérés par des traits pointillés verts) figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1 (L113-1 après janvier 2016) et suivants du Code de l'Urbanisme.

12.4 Les plantations doivent être maintenues : les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

12.5 Les habitations doivent s'accompagner d'un arbre par fraction de 50 m2 de surface de plancher.

12.6 Les alignements d'arbres de haut-jet repérés par des traits pointillés marron (identifiés au titre de l'article L123-1-5 (L151-23 après janvier 2016) du code de l'urbanisme) devront être protégés. Ils ne pourront être supprimés (défrichement) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement végétal d'essences locales.

Article AUh13 - Performances énergétiques et environnementales

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

13.2 Un soin particulier sera apporté à la performance énergétique de l'enveloppe de la construction (isolation et inertie thermique).
Enfin, l'emploi des dispositifs utilisant des énergies renouvelables (panneau solaire thermique, chaudière biomasse, géothermie, etc. ...) sont privilégiés.

13.3 En cas de pose sur une toiture à pente, les panneaux solaires devront être implantés à l'alignement des baies de la façade. Ils seront intégrés au volume de la toiture, avec dépose des éléments de couverture (la pose par superposition à la couverture est interdite).
En cas de pose sur une toiture terrasse, les panneaux solaires devront être masqués par l'acrotère.

13.4 La mise en œuvre de cuves de récupération des eaux pluviales enterrées est conseillée. Si elles sont installées en surfaces, elles devront faire l'objet d'une intégration visuelle au bâti.

Article AUh14 – Infrastructures et réseaux de communication

14.1 Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel est obligatoire.

14.1 Il conviendra, dans le cadre des opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUg et AUy

Article AUgy1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions non fixées à l'article 2.

1.2 Les dépôts de matériaux ou de déchets, s'ils ne sont pas nécessaires au fonctionnement des activités admises.

1.3 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron et dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue :

- Tous les travaux à l'exception de ceux qui sont visés à l'article 2.

1.4 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de l'eau.

Article AUgy2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

A condition de ne pas générer de nuisances sonores incompatibles avec le calme du lieu, sont autorisés :

2.1 Dans le secteur AUg, les constructions et installations suivantes, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble sur un ensemble de terrains « homogène » laissant la possibilité au reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent :

- Constructions et installations nécessaires au fonctionnement du golf (locaux administratifs, entrepôts, club house, …)
- Constructions et installations à vocation de loisirs ou de sports, de parcs d'attractions, d'aires de jeux ou de sports ou de restauration complémentaires à l'activité du golf
- Constructions à destination d'hébergement hôtelier
- Logements liés ou nécessaires au golf

2.5 Dans le secteur AUy, les constructions suivantes, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble sur un ensemble de terrains « homogène » laissant la possibilité au reste du secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent :

- Constructions à destination de bureau, d'artisanat et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Constructions destinées aux commerces ou services liés directement aux activités précédemment autorisées
- Constructions à usage d'habitation directement nécessaires pour la sécurité et le gardiennage des installations autorisées

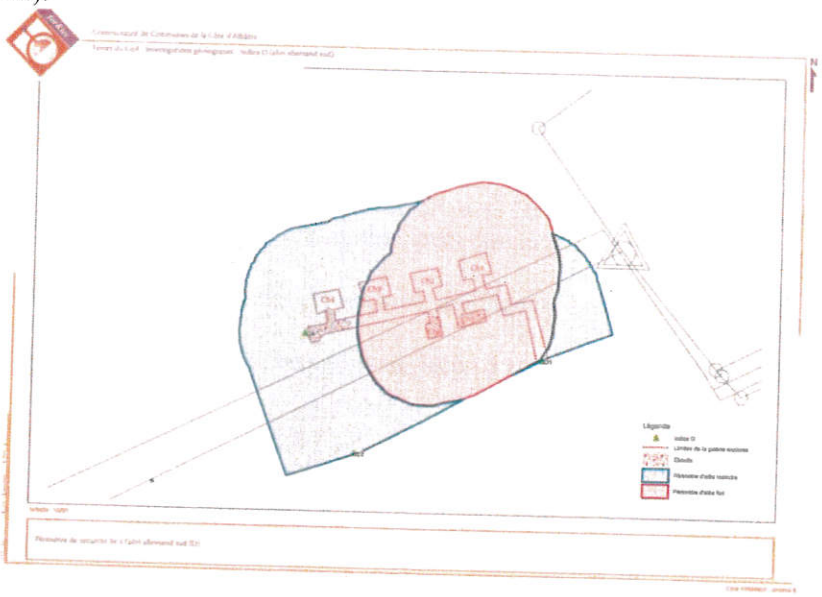
2.6 L'extension ou le changement de destination des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives.

2.8 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), sont autorisés :

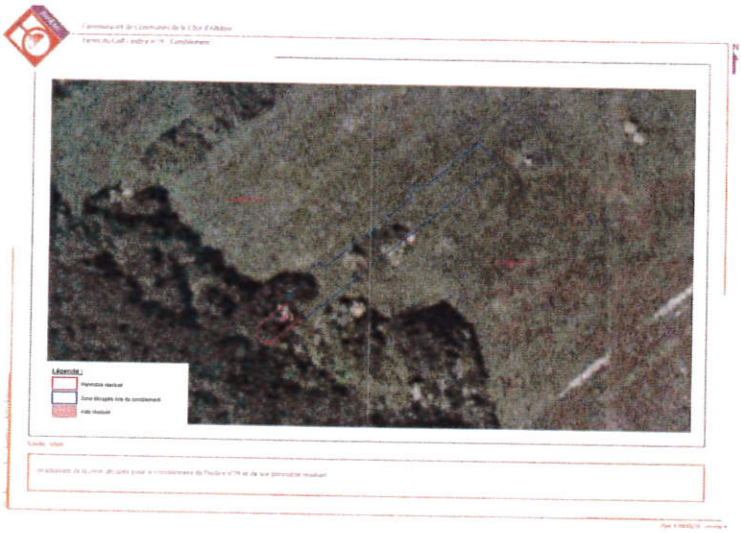
- l'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexe jointive ou non jointive) sans création de nouveau logement
- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation, et les constructions détruites à la suite d'un effondrement dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveau logement.
- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.9 Toute construction est interdite dans un rayon de 7m autour de l'indice de cavité souterraine n°61, sauf à faire des études géotechniques afin de déterminer les fondations adaptées. Les aménagements de type parking ou espace verts sont autorisés à condition d'éviter les ruissellements et infiltration, en mettant en œuvre de géomembranes.

2.10 Dans la zone d'aléa moindre de l'indice de cavité souterraine n°78 (en bleu sur le schéma ci-dessous), l'accès pour les piétons et les engins légers (tracteur tondeuse…) pourra être autorisé. Cet accès reste toutefois strictement interdit dans la zone d'aléa fort de l'indice n°78 (en rouge sur le schéma ci-dessous).



2.11 Toute construction est interdite dans la zone décapée de l'indice de cavité souterraine n°79 (en bleu sur le schéma ci-dessous). Les aménagements de type espace verts sont toutefois autorisés. Dans un périmètre de 2m autour de l'entrée de la galerie située chez le propriétaire riverain (en rouge sur le schéma ci-dessous), la circulation d'engins et de piétons est interdite.



2.12 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

2.13 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

Article AUgy3 - Accès et voirie

3.1 ACCES

3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3.1.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

3. 2 VOIRIE

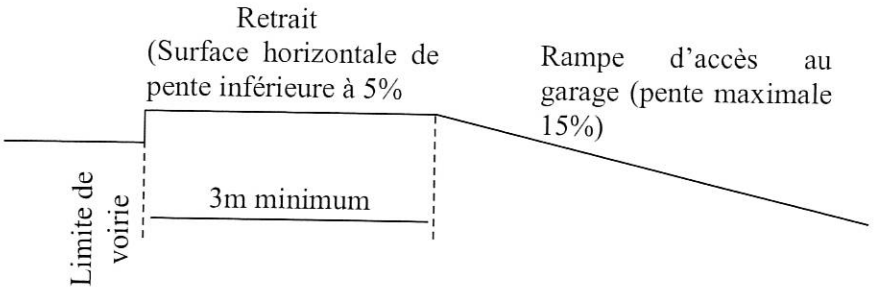
3.2.1 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (3 mètres minimum).

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

3.2.3 Les voies ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères (sauf organisation de la collecte des déchets par regroupement en points d'apport volontaires).

3.2.4 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.

3.2.5 Les sorties de garages en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3m de profondeur entre la limite de voirie et le sommet de la rampe d'accès ; la pente de la rampe d'accès ne devra pas être supérieure à 15%.



Article AUgy4 - Desserte par les réseaux

4.1 EAU POTABLE

4.1.1 Toute construction ou aménagement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 Toute construction ou aménagement le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 9 mai 1996). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

Article AUgy5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5.1 Toutes les constructions doivent observer un recul d'au moins :

- 15m par rapport à l'alignement de la route départementale 925

5.2 Les constructions principales doivent observer un recul d'au moins :

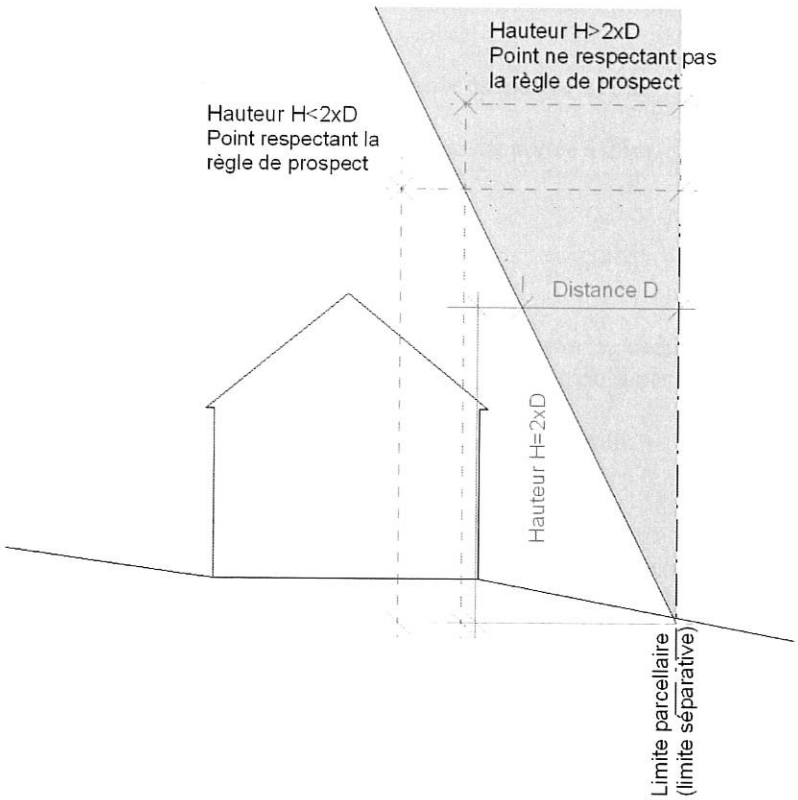
- 25m par rapport à l'axe de la route départementale 69
- 8m en arrière de la voie, le long des autres routes départementales
- 3m en arrière de la voie ou de l'emprise publique, pour les autres cas.

5.3 Les annexes de moins de 40m2 d'emprise au sol pourront présenter un recul inférieur aux règles citées à l'article 5.2 si elles ne comportent pas d'entrée directe sur la voie publique et si elles ne présentent pas un danger pour la circulation.

Par ailleurs, si cette annexe est à usage de garage, le recul ne devra pas être inférieur à 5m de la limite de voirie.

Article AUgy6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

6.1 Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit observer en tout point du bâtiment un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 3m.



Article AUgy7- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

7.1 Les constructions d'habitation peuvent être accolées, soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 3m.

Article AUgy8 - Emprise au sol

8.1 Dans le secteur AUg, l'emprise au sol ne doit pas excéder 20% de la superficie totale de la parcelle.

8.2 Dans le secteur AUy, l'emprise au sol ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de la parcelle.

8.3 L'emprise au sol maximale est portée à 100% pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AUgy9- Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues.

9.1 La hauteur des constructions d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne doit pas excéder :

- deux niveaux droits plus un comble aménageable
- 12m hors tout

9.2 Pour les autres constructions, cette hauteur hors tout maximale est portée à 15m.

9.3 Pour les équipements publics, cette hauteur hors tout maximale est portée à 25m.

Article AUgy10 Aspect extérieur

10.1 GENERALITES

10.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

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

10.2 ADAPTATION AU SOL

10.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,5m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception a la topographie du sol.

10.3 FACADES

10.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens,

10.3.2 Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

10.3.3 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région
- Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple).
- L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit.
- L'emploi de la tôle ondulée et de tous matériaux brillants.

10.4 TOITURES

10.4.1 Les formes de toitures suivantes sont interdites pour les constructions à usage d'habitation :

- Les toitures terrasses sauf lorsqu'elles contribuent à la création d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- Les toitures arrondies sauf lorsqu'elles contribuent à la création d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ou en couverture de serre, véranda ou piscine.
- Les toitures monopentes sauf lorsqu'elles contribuent à la création d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site. Les petits agrandissements (surface de plancher < 30 m2) couverts en appentis pourront également être admis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante. Exemple : appentis adossés à un mur de clôture.

10.4.2 La pente des toitures des habitations devra être égale ou supérieure à 40° sur l'horizontale. Une pente de toiture plus faible (égale ou supérieure à 10°) est admise pour les petits agrandissements (surface de plancher < 30 m2) couverts en appentis, pour les bâtiments annexes de faible volume (surface de plancher < 30 m2) n'ouvrant pas sur la rue. Cet article ne s'applique pas aux toitures terrasses et arrondies autorisées à l'article 10.4.1.

10.4.3 Les toitures des habitations seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile vieillie d'aspect adapté à une pose de 20 éléments minimum au m2. Elles pourront également être couvertes en chaume. Cet article ne s'applique pas aux toitures terrasses et arrondies autorisées à l'article 10.4.1.

10.4.4 Les toitures des vérandas pourront inclure des matériaux d'autre nature et transparents.

10.4.5 La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes mates. Une troisième couleur, éventuellement plus vive, pourra être admise sur les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pour souligner la volumétrie du bâtiment.

10.4.6 Les volumes importants sur les espaces publics et les lieux d'articulation urbaine devront présenter une diversification de matériaux, de couleurs ou de décrochements en creux ou en saillie, afin d'en rompre la monotonie.

10.4.7 La volumétrie pourra avantageusement faire ressortir certaines parties du bâtiment (par exemple, les espaces de bureaux d'un bâtiment industriel), afin d'en diversifier l'aspect.

10.5. CLOTURES

10.5.1 Des clôtures peuvent être édifiées sur une hauteur maximale de 1,8m.

10.5.2 Les clôtures végétales seront constituées de haies vives composées d'essences locales ou régionales (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères.

10.5.3 Les clôtures à lisse seront en bois ou en béton, ajourées à plus de 50%.

10.5.5 Tout autre type de dispositif occultant est prohibé en limite de domaine public.

10.5.6 Tant en limite de domaine public qu'entre parcelles, l'emploi de matériaux d'aspect médiocre est interdit en clôture (plaques béton, lisses PVC, cannisses, imitations grossières de matériaux, maçonneries en béton ou non enduites, simili-haies en plastique à dérouler, bâches plastique tendues, ...).

10.5.7 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

Article AUgy11 Stationnement

11.1 Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues, correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant, en dehors des voies de circulation et sur le terrain utilisé.

11.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m² chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- pour les logements non touristiques:
  - 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.
- pour les besoins touristiques:
  - 1 place pour 2 emplois
  - 1 place par unité d'hébergement (chambre ou logement)
- pour les bureaux: 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- pour les autres activités : 1 place pour 3 emplois non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions.

11.3 Des emplacements de stationnement pour les vélos sont exigés à raison d'un minimum de 2 places par logement, et 1 place pour 25 m² de surface de plancher de des constructions à destination de bureau.

Article AUgy12 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

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

12.2 Dans le cas d'un programme d'ensemble comportant plus de 10 logements, des espaces verts communs sont nécessaires et ne peuvent être inférieurs à 10 m2 par logement créé.

12.3 Les espaces boisés classés (repérés par des hachures vertes doubles) et les alignements brise-vent classés (repérés par des traits pointillés verts) figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1 (L113-1 après janvier 2016) et suivants du Code de l'Urbanisme.

12.4 Les plantations doivent être maintenues : les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

12.5 Les constructions d'habitation doivent s'accompagner d'un arbre par fraction de 50 m2 de surface de plancher.

12.6 Les alignements d'arbres de haut-jet repérés par des traits pointillés marron (identifiés au titre de l'article L123-1-5 (L151-23 après janvier 2016) du code de l'urbanisme) devront être protégés. Ils ne pourront être supprimés (défrichement) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement végétal d'essences locales.

Article AUgy13 - Performances énergétiques et environnementales

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

13.2 Un soin particulier sera apporté à la performance énergétique de l'enveloppe de la construction (isolation et inertie thermique).
Enfin, l'emploi des dispositifs utilisant des énergies renouvelables (panneau solaire thermique, chaudière biomasse, géothermie, etc. ...) sont privilégiés.

13.3 En cas de pose sur une toiture à pente, les panneaux solaires devront être implantés à l'alignement des baies de la façade. Ils seront intégrés au volume de la toiture, avec dépose des éléments de couverture (la pose par superposition à la couverture est interdite).
En cas de pose sur une toiture terrasse, les panneaux solaires devront être masqués par l'acrotère.

13.4 La mise en œuvre de cuves de récupération des eaux pluviales enterrées est conseillée. Si elles sont installées en surfaces, elles devront faire l'objet d'une intégration visuelle au bâti.

Article AUgy14 – Infrastructures et réseaux de communication

14.1 Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel est obligatoire.

14.1 Il conviendra, dans le cadre des opérations d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A et N

Article AN1 Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Tous les types d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article 2.

1.2 Les installations de camping et caravanings.

1.3 Les caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent ou occasionnel de leurs utilisateurs.

1.4 Les dépôts de matériaux ou de déchets, s'ils ne sont pas nécessaires au fonctionnement des activités admises.

1.5 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron et dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue :

☐ Tous les travaux à l'exception de ceux qui sont visés à l'article 2.

1.6 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés

1.8 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimités sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de l'eau.

1.10 Toute transformation d'un élément de paysage à protéger au titre de l'article L123-1-5 (L151-19 ou L151-23 après janvier 2016) du code de l'urbanisme doit être précédée d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire (articles R421-17 et R421-23 du code de l'urbanisme).

Article AN2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

A condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants :

2.1 Dans le secteur A, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

2.2 Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3 Le changement de destination des bâtiments identifiés en vert dans les documents graphiques du règlement (L123-1-5 du code de l'urbanisme - 2° de l'article L151-11 après janvier 2016 -), sous les conditions que :

- Ces bâtiments ne soient pas nécessaires à l'activité agricole,

- Les installations et aménagements ne nuisent pas au fonctionnement d'une exploitation agricole,
- Les caractéristiques principales des bâtiments soient respectées.

2.4 L'extension et les annexes des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ou ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.6 Dans le secteur As, les silos et les aménagements liés.

2.7 Dans le secteur Ac, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

2.8 Les carrières servant à marner les champs propres d'une exploitation conformément à l'article 106 de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999

2.9 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), sont autorisés :

- l'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexe jointive ou non jointive) sans création de nouveau logement
- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation, et les constructions détruites à la suite d'un effondrement dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveau logement.
- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

2.10 Les affouillements ou exhaussements pour la réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

2.11 Les aménagements ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

2.12 Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une construction identifiée au titre de l'article L123-1-5 (L151-19 après janvier 2016) doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

2.13 Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre de l'article L123-1-5 (L151-19 après janvier 2016) doivent être précédés d'un permis de démolir.

2.14 Au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L123-1-5 (L151-19 ou L151-23 après janvier 2016) doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Article AN3 - Accès et voirie

3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.

3.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.3 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4 Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent

Article AN4 - Desserte par les réseaux

4.1 EAU POTABLE

4.1.1 Toute construction ou aménagement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

4.2.2 En absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire.
Une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.
Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

4.4.1 Pour les habitations, les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

Article AN5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

5.1 Les constructions principales doivent observer un recul d'au moins :

- 20m en arrière de la voie, le long des routes départementales, sans préjudice des dispositions de l'article L111-1-4 (L111-6 après janvier 2016) du code de l'urbanisme (vis-à-vis de la route départementale 925).
- 10m en arrière de la voie ou de l'emprise publique, pour les autres cas.

5.2 Les annexes de moins de 40m2 d'emprise au sol pourront présenter un recul inférieur aux règles précitées si elles ne comportent pas d'entrée directe sur la voie publique et si elles ne présentent pas un danger pour la circulation.

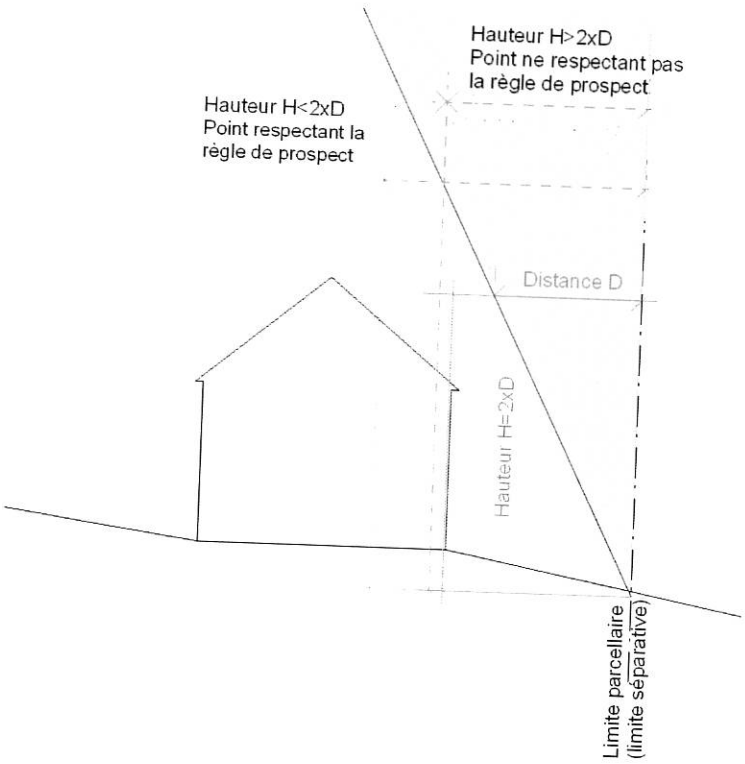
Par ailleurs, si cette annexe est à usage de garage, le recul ne devra pas être inférieur à 5m de la limite de voirie.

5.3 Des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas de terrain situé entre des constructions existantes constituant un ordre continu de fait, lequel sera alors respecté.

5.4 Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites du recul existant.

Article AN6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

6.1 Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit observer en tout point du bâtiment un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 5m.



6.2 Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites du recul existant.

Article AN7- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

7.1 Les constructions d'habitation peuvent être accolées, soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 3m.

7.2 Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites du recul existant.

7.3 Les annexes aux habitations doivent être implantées à moins de 20m de celles-ci.

Article AN8 - Emprise au sol

8.1 L'emprise au sol ne doit pas excéder 35% de la superficie totale de la parcelle.

8.2 L'emprise au sol maximale est portée à 100% pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article AN9 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues.

9.1 La hauteur des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 20m hors tout

9.2 Pour les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder :

- deux niveaux droits plus un comble aménageable
- 12m hors tout

9.3 Les constructions existantes présentant déjà une hauteur supérieure pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leur hauteur actuelle.

Article AN10 Aspect extérieur

10.1 GENERALITES

10.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

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

10.2 ADAPTATION AU SOL

10.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,5m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception a la topographie du sol.

10.3 FACADES

10.3.1 Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

10.4 TOITURES

10.4.1 La pente des toitures des habitations devra être égale ou supérieure à 40° sur l'horizontale. Une pente de toiture plus faible (égale ou supérieure à 10°) est admise pour les petits agrandissements (surface de plancher < 30 m2) couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume (surface de plancher < 30 m2) n'ouvrant pas sur la rue.

10.4.2 Les toitures des habitations seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile vieillie d'aspect adapté à une pose de 20 éléments minimum au m2. Elles pourront également être couvertes en chaume.

10.4.3 Les toitures des vérandas pourront inclure des matériaux d'autre nature et transparents.

10.5 CLOTURES

10.5.1 Des clôtures peuvent être édifiées sur une hauteur maximale de 1,8m.

10.5.2 Les clôtures pleines constituant un obstacle au déplacement de la petite faune terrestre (notamment les « murets » ou « lames de soubassement ») sont interdites.

10.5.3 Les clôtures végétales seront constituées de haies vives composées d'essences locales ou régionales (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères.

10.5.4 Les clôtures à lisse seront en bois ou en béton, ajourées à plus de 50%.

10.5.5 Tant en limite de domaine public qu'entre parcelles, l'emploi de matériaux d'aspect médiocre est interdit en clôture (plaques béton, lisses PVC, cannisses, imitations grossières de matériaux, maçonneries en béton ou non enduites, simili-haies en plastique à dérouler, bâches plastique tendues, ...).

10.5.6 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

10.6 DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES POUR LES CONSTRUCTIONS ANCIENNE DE QUALITE HACHUREES EN ROSE (IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

10.6.1 Les extensions des bâtiments hachurés en rose doivent respecter le bâti d'origine (proportions, couleur des matériaux, pente proche de la toiture principale...) afin d'obtenir une volumétrie équilibrée de l'ensemble.
Dans le cas d'extensions de conception contemporaine, elles doivent s'inscrire dans une continuité et assurer une bonne accroche avec le volume existant.

10.6.2 Les nouveaux percements réalisés sur un bâtiment hachurés en rose devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site. Les nouvelles fenêtres de toit seront préférentiellement implantées à l'alignement des baies de la façade.

10.6.3D'une manière générale, les dispositions architecturales contemporaines sont autorisées sur les bâtiments hachurés en rose, mais devront rester sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment. En particulier, des matériaux contemporains pourront être utilisés.

10.6.4Les maçonneries traditionnelles des bâtiments hachurés en rose (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si ces maçonneries étaient dès l'origine destinées à être enduites (hourdées plus grossièrement et placées en retrait par rapport aux éléments restant apparents, encadrements de baies, bandeaux et harpages, pour tenir compte de l'épaisseur de l'enduit) ou si leur état de conservation ne permet pas leur maintien apparent. Les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard, de couleur ocre ou terre naturelle.

10.6.5Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments hachurés en rose, en façade (appareillages de briques, modénatures, bandeaux, encadrements d'ouvertures, etc. ...) et en couverture (épis de faîtage, souches de cheminée,...).

10.6.6Les murs en colombage des bâtiments hachurés en rose devront rester apparents, et devront conserver la couleur naturelle du pan de bois. Les remplissages en enduit entre les pans de bois devront présenter une teinte plus claire, contrastant avec ceux-ci.

10.6.7En cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension d'un bâtiment hachurés en rose, des matériaux traditionnels locaux (brique, grès, enduits à la chaux, bois, ardoises naturelles, tuiles de terre cuite, chaume ...) seront préférés.

10.6.8Les constructions hachurés en rose seront couvertes en ardoises naturelles, en tuiles de terre cuite ou en chaume, sauf disposition d'origine contraire.

Article AN11 Stationnement

12.1 Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques

Article AN12 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

12.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale ou ornementale.

12.2 Les espaces boisés classés (repérés par des hachures vertes doubles) et les alignements brise-vent classés (repérés par des traits pointillés verts) figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1 (L113-1 après janvier 2016) et suivants du Code de l'Urbanisme.

12.3 En cas d'installations nouvelles édifiées dans un espace ouvert, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact de la plaine d'un nouveau brise vent s'intégrant au maillage végétal traditionnel.

12.4 Les alignements d'arbres de haut-jet repérés par des traits pointillés marron (identifiés au titre de l'article L123-1-5 (L151-23 après janvier 2016) du code de l'urbanisme) devront être protégés. Ils ne pourront être supprimés (défrichement) que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement végétal d'essences locales.

12.5 Les mares repérées en bleu (identifiées au titre de l'article L123-1-5 (L151-23 après janvier 2016) du code de l'urbanisme) doivent être préservées ou restaurées. Les abords des mares doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. Les aménagements liés à la sécurité incendie peuvent être autorisés.

12.6 Les vergers repérés par des hachures vertes (identifiés au titre de l'article L123-1-5 (L151-23 après janvier 2016) du code de l'urbanisme) devront être conservés et mis en valeur. Dans l'emprise de ces vergers, seuls sont autorisés les travaux et constructions légères destinés à leur gestion. Tout arbre abattu devra être remplacé.

Article AN13 - Performances énergétiques et environnementales

Pas de prescriptions spéciales.

Article AN14 – Infrastructures et réseaux de communication

Pas de prescriptions spéciales.

GUIDE DES PLANTATIONS

Les arbres et arbustes seront choisis parmi les essences locales.
Les espèces demandant peu d'entretien (taille, élagage,…), peu d'emploi de produits phytosanitaires et un arrosage limité seront privilégiées.
Lorsqu'ils sont susceptibles de porter des ombres vers un local habité (habitation, bureau, etc. …), les arbres seront de préférence à feuillages caducs.
Les espèces allergènes (ex :.Bouleau…) sont déconseillées.

Les essences suivantes sont préconisées pour les haies, les bosquets et les alignements d'arbres (source conservatoire de botanique national de Bailleul).

Taxon	**Nom français**
Acer campestre L.	Érable champêtre
Acer platanoides L.	Érable plane
Acer pseudoplatanus L.	Érable sycomore [Sycomore]
Alnus glutinosa (L.) Gaertn.	Aulne glutineux
Betula pendula Roth	Bouleau verruqueux
Betula pubescens Ehrh. subsp. pubescens	Bouleau pubescent
Carpinus betulus L.	Charme commun
Castanea sativa Mill.	Châtaignier commun [Châtaignier]
Clematis vitalba L.	Clématite des haies [Herbe aux gueux]
Cornus sanguinea L. subsp. sanguinea	Cornouiller sanguin
Corylus avellana L.	Noisetier commun [Noisetier ; Coudrier]
Euonymus europaeus L.	Fusain d'Europe
Fagus sylvatica L.	Hêtre commun [Hêtre]
Frangula alnus Mill.	Bourdaine commune [Bourdaine]
Fraxinus excelsior L.	Frêne commun
Hedera helix L.	Lierre grimpant
Ilex aquifolium L.	Houx commun [Houx]
Ligustrum vulgare L.	Troène commun
Lonicera periclymenum L.	Chèvrefeuille des bois
Mespilus germanica L.	Néflier d'Allemagne [Néflier]
Populus tremula L.	Peuplier tremble [Tremble]
Prunus avium (L.) L.	Prunier merisier
Prunus spinosa L.	Prunier épineux [Prunellier]
Quercus petraea Lieblein	Chêne sessile [Rouvre]
Quercus robur L.	Chêne pédonculé
Rhamnus cathartica L.	Nerprun purgatif
Ribes nigrum L.	Groseillier noir [Cassissier]
Ribes rubrum L.	Groseillier rouge [Groseillier à grappes]
Ribes uva-crispa L.	Groseillier épineux [Groseillier à maquereaux]
Salix alba L.	Saule blanc
Salix atrocinerea Brot.	Saule roux
Salix caprea L.	Saule marsault
Salix cinerea L.	Saule cendré
Salix triandra L.	Saule à trois étamines [Saule amandier]
Salix viminalis L.	Saule des vanniers [Osier blanc]

Taxon	Nom français
Sambucus racemosa L.	Sureau à grappes
Sorbus aucuparia L.	Sorbier des oiseleurs
Tilia cordata Mill.	Tilleul à petites feuilles
Tilia platyphyllos Scop.	Tilleul à larges feuilles
Ulex europaeus L.	Ajonc d'Europe
Ulmus glabra Huds.	Orme des montagnes
Ulmus minor Mill.	Orme champêtre
Viburnum lantana L.	Viorne lantane [Mancienne]
Viburnum opulus L.	Viorne obier

Source conservatoire de botanique national de Bailleul

LEXIQUE

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

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

Alignement
Limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

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

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

Appareillage
Disposition apparente des matériaux de construction qui composent une maçonnerie.

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

Architecture contemporaine
Architecture produite aujourd'hui, qui se différencie de l'architecture traditionnelle par l'utilisation d'une palette de matériaux non limitée (acier, verre, bois, béton, mais aussi matériaux traditionnels) et par une grande liberté dans la disposition des volumes (volume courbe, toiture-terrasse, porte-à-faux, percements de formes et de dimensions libres, etc. ...), rendu possible par la mise en œuvre de techniques constructives et de matériaux modernes (béton, acier, bois, toiture végétalisée, grande portée structurelle, mur rideau, etc. ...).
La notion d'architecture contemporaine de qualité, dont il est fait mention dans ce document, correspond à un ensemble de réponses de qualité à une série de problématiques et de contraintes : organisation fonctionnelle des espaces de vie adaptée aux besoins et aux aspirations des occupants, insertion harmonieuse dans le site et le paysage, adaptation au contexte culturel local, économie d'énergie, utilisation de matériaux recyclables, etc ...
Par exemple, une réponse uniquement fonctionnelle (réalisation d'un garage de forme parallélépipédique pour garer un véhicule, sans autres formes de recherches) ne peut être considérée comme une architecture contemporaine de qualité. Cette définition sous-tend une réflexion architecturale qui permet d'aboutir au projet, synthèse des différentes contraintes et problématiques évoquées ci-dessus.

Baie
Ouverture dans un mur (porte, fenêtre).

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

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

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

Chaux
Liant obtenu par calcination de pierre calcaire.

Clôture à lisses
Clôture composée de lisses montées sur des poteaux.

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

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

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

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

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

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

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

Extension
Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.
L'extension d'une construction est obligatoirement jointive à la construction existante. De plus, ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre, ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

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

Il est d'usage de considérer qu'au-delà de 30% de surface de plancher ou d'emprise au sol supplémentaire, une extension n'est plus mesurée. Il est également d'usage d'adapter cette règle en fonction des dimensions du bâtiment d'origine.

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

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

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

Mortier bâtard
Mélange de mortier ciment et chaux hydraulique.

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

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

Percement
Ouverture ou passage dans un mur.

Surface
Le terme « surface » des constructions fait toujours référence à la « surface de plancher des constructions (SDPC) », c'est-à-dire « la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des façades après déduction :
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. » (article R112-2 du Code de l'urbanisme – R111-22 après janvier 2016)

Toiture cintrée
Toiture en forme d'arc de cercle.