

Ville de

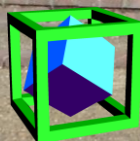
Doudeville

Règlement

Approuvé par le conseil municipal le 28 février 2017

Urbanisme

chargé
d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
5 impasse du Coquetier 76116 MARTAINVILLE-EPREVILLE

SOMMAIRE

Sommaire	2
Dispositions générales applicables à toutes les zones	2
Guide des plantations	9
Dispositions applicables aux secteurs Ucc, Uch, Uf, Uh	13
Dispositions applicables aux secteurs Ue, Uae et Uac	22
Dispositions applicables aux secteurs AUc, AUf1 et AUf2	28
Dispositions applicables aux secteurs AUe et AUae	36
Dispositions applicables aux zones A et N, y compris Ae et Aj	41
Lexique	48

Note : La commune a fait le choix de ne pas appliquer le décret du 29 décembre 2015 modernisant le contenu du plan local d'urbanisme.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Article 1 – Lecture des plans de zonage

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

- 1.1.** Les **zones urbaines** dites « zones U », correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R123-5 du Code de l'urbanisme).
- 1.2.** Les **zones à urbaniser** dites « zones AU », correspondant aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (R123-6 du Code de l'urbanisme).
- 1.3.** Les **zones agricoles** dites « zones A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R123-7 du Code de l'urbanisme).
- 1.4.** Les **zones naturelles et forestières** dites « zones N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou soit de leur caractère d'espaces naturels (R123-8 du Code de l'urbanisme).
- 1.5.** Dans les **zones agricoles, naturelles et forestières**, les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination** en application du 2° de l'article L151-11 (ancien art. L123-1, alinéa 17) du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site (bâtiments cerclés par un liseré rose).

Par ailleurs figurent sur les documents graphiques du règlement :

- 1.6.** Les **emplacements réservés** délimités en application de l'article R123-11 du code de l'urbanisme. La liste des emplacements réservés est figurée sur le plan de zonage.



- 1.7.** Les **espaces boisés classés** et plantations d'alignement à conserver ou à créer en application de l'article L113-1 (ancien art. L130-1) du code de l'urbanisme.
- 1.8.** Les **éléments de paysage**, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger en application des articles L151-19 et L151-23 (ancien art. L123-1-5, alinéa 18 et 21) du code de l'urbanisme.

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

Les zones affectées par un risque sont identifiées sur les documents graphiques du règlement.

I – Les zones affectées par un risque d'inondation, délimitées par des hachures horizontales vertes ou bleues

Dans les espaces affectés par un risque d'inondation, sont toujours interdits :

- 2.1.** Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées ci-dessous (articles 2.3 à 2.9), y compris les remblais et modification du terrain naturel de quelque nature que ce soit ;
- 2.2.** La création et l'aménagement de sous-sols ;
- Dans les espaces affectés par un risque d'inondation, seuls peuvent être autorisés, sous réserve de l'application des articles 1 et 2 du secteur concerné :*
- 2.3.** Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés ;
- 2.4.** La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans ;
- 2.5.** Pour les axes en aléa fort, l'extension, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, de 30 m² maximum ou de 25% de la surface du plancher des constructions existantes à usage d'habitation maximum, à conditions qu'elles ne soient pas situées dans l'axe de ruissellement, qu'elle n'augmente pas le nombre de logements, et qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans.
- 2.6.** Pour les axes en aléa faible, sont autorisés les constructions, extensions et annexes à conditions qu'elles ne soient pas situées dans l'axe de ruissellement et que le plancher habitable soit supérieur de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un événement de temps de retour 100 ans.
- 2.7.** L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente le nombre de logements ;
- 2.8.** Les clôtures, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites).

II – Les parcelles concernées par aléa de ruissellement sur voirie au droit de leur accès

Pour les parcelles concernées par aléa de ruissellement sur voirie au droit de leur accès, sont toujours interdits :

- 2.9.** La création et l'aménagement de sous-sols ;
- 2.10.** Les changements de destination des sous-sols et des rez-de-chaussée des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- 2.11.** Toute construction si l'unique voie d'accès est en aléa fort et :
- ✓ Que le projet est situé hors zone de densification (parcelle non comprises entre 2 parcelles urbanisées) ;



- ✓ Qu'il s'agisse d'un projet ou extension de locaux d'activités ou d'établissement recevant du public.

Pour les parcelles concernées par aléa de ruissellement sur voirie au droit de leur accès, seuls peuvent être autorisés, sous réserve de l'application des articles 1 et 2 du secteur concerné :

2.12. Toute construction ou extension :

- ✓ Lorsqu'il existe un chemin/voirie d'accès secondaire qui n'est pas en aléa fort ;
- ✓ Si l'unique voie d'accès en aléa fort mais que le projet ne correspond pas à une construction ou extension de locaux d'activités ou d'établissement recevant du public et qu'il est situé dans une zone de densification (=dent creuse).

La cote du plancher devra être supérieure de 30 cm au-dessus de la cote topographique de la voirie à la limite de la propriété ;

2.13. La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans ;

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

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

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

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

2.16. La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à un effondrement de cavité souterraine) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée ;

2.17. Les voiries et équipements liés.

2.18. La mise aux normes des bâtiments agricoles.

2.19. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

De plus :

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

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

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

Article 3 – Espaces boisés classés

3.1. Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 (ancien art. L130-1) du code de l'urbanisme.

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

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



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

Article 4 – Éléments présentant un intérêt culturel, historique, architectural (article L151-19 du code de l'urbanisme) ou écologique (article L151-23 du code de l'urbanisme) / (ancien art. L123-1-5, alinéa 18 et 21)

I – Éléments à protéger au titre de l'article L151-19 (ancien art. L123-1-5, alinéa 18) du code de l'urbanisme identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans indicés Z1 et Z2)

Les éléments concernés par l'application de l'article L151-19 (ancien art. L123-1-5, alinéa 18) du code de l'urbanisme sont :

- 4.1. Le patrimoine bâti remarquable
- 4.2. Les bâtiments d'accompagnement
- 4.3. Les petits ouvrages d'accompagnement du bâti (portails, grilles, murs, muret)

Ibis – Éléments à protéger au titre de l'article L151-23 (ancien art. L123-1-5, alinéa 21) du code de l'urbanisme identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans indicés Z1 et Z2)

Les éléments concernés par l'application de l'article L151-23 (ancien art. L123-1-5, alinéa 21) du code de l'urbanisme sont :

- 4.4. Les mares
- 4.5. Les vergers et les parcs boisés
- 4.6. Les alignements d'arbres
- 4.7. Les parcs des maisons de maître

II – Régime d'autorisation

- 4.8. 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 doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.
- 4.9. 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 doivent être précédés d'un permis de démolir.
- 4.10. 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 doivent être précédés d'une déclaration préalable.

III – Prescriptions spéciales applicables patrimoine bâti remarquable et aux bâtiments d'accompagnement

4.11. Ces constructions doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est soumise obligatoirement à l'obtention d'un permis de démolir.

La démolition partielle ou totale des constructions peut être admise :

- ✓ Lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine du bâtiment, en application de l'article L142-3 du code de l'urbanisme ;
- ✓ Lorsque la démolition concerne des adjonctions de mauvaise qualité portant atteinte à ses qualités architecturales, historiques ou paysagères ;
- ✓ A l'exception des maisons de maîtres : lorsqu'elle est rendue nécessaire par la réalisation d'une construction nouvelle, dès lors que celle-ci prévoit la préservation ou la reconstitution sur le même terrain des éléments fondant ses qualités architecturales, historiques ou paysagères.

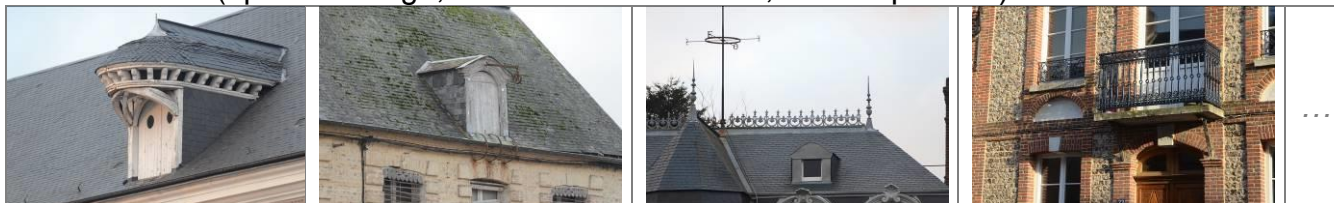
4.12. Tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions :

- ✓ Les colombages devront rester apparents.
- ✓ Les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.



- ✓ Les maçonneries anciennes ayant été enduites doivent être piquées afin de les restaurer, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
- ✓ Les enduits seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
- ✓ Les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard, à fleur des maçonneries ;
- ✓ Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension*.

4.13. Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés en façade (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ferronneries ...) comme en couverture (épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins ...).



Exemples de détails architecturaux à conserver (lucarne ouvragée, séchoir à lin, épis de faîtage, ferronneries, ...)

4.14. Les nouveaux percements devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.

4.15. Les lucarnes et les châssis de toit devront être implantés à l'alignement des baies de la façade.



Exemple de lecture des trames en façade (école rue Augustin Lemerrier)

4.16. D'une manière générale, les dispositions architecturales contemporaines sont autorisées, mais devront rester sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment. Des matériaux contemporains pourront être utilisés.

4.17. Les couvertures seront en ardoises naturelles petit format, sauf dispositions contraire d'origine.

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

IV – Prescriptions spéciales applicables aux petits ouvrages d'accompagnement du bâti (portails, grilles, murs, muret)

4.19. Les petits ouvrages d'accompagnement du bâti (portails, grilles, murs, muret) devront être protégées et mis en valeur. Leur démolition est soumise obligatoirement à l'obtention d'un permis de démolir.

4.20. Tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des ouvrages :



- ✓ Les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites.
 - ✓ Les maçonneries anciennes ayant été enduites doivent être piquées afin de les restaurer, sauf si celles-ci sont dégradées ou n'ont pas été prévues pour rester apparentes.
 - ✓ Les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard.
 - ✓ Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension*.
- 4.21. Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ferronneries ...).
- 4.22. La création de nouveaux accès par percement de ces grilles, murs et muret est interdite. En particulier, l'accès aux nouvelles parcelles issues d'une division foncière devra se faire par l'accès existant.

V – Prescriptions spéciales applicables aux mares

- 4.23. Le rebouchage des mares est interdit.
- 4.24. Ces mares doivent être préservées ou restaurées. Les mares et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles (confer guide des plantations). L'artificialisation de leurs abords est interdite, à l'exception des aménagements liés à la défense incendie.

VI – Prescriptions spéciales applicables aux vergers et aux parcs boisés

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

VII – Prescriptions spéciales applicables aux alignements d'arbres

- 4.27. Ces alignements végétaux devront être protégés. Ils ne pourront être supprimés que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement végétal d'essences locales (confer guide des plantations) et de même type (haie de haut-jet, haie en taillis, haie de têtards, haie libre brise-vent).
- 4.28. La suppression des alignements végétaux faisant obstacle aux ruissellements est interdite.
- 4.29. Le percement de l'alignement d'arbres pour créer une voie de desserte est autorisé.

VIII – Prescriptions spéciales applicables aux parcs des maisons de maître

- 4.30. Les parcs des maisons de maître devront être conservés et mis en valeur.
- 4.31. Dans l'emprise des parcs, la création de nouveaux logements est interdite (sauf dans les bâtiments existants).
- 4.32. Les arbres remarquables de grand développement (cyprès et cèdres centenaires, etc. ...) seront conservés.

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

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

En particulier :

- 5.2. Les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions* dans les limites de leur recul actuel.



- 5.3. Les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport à un alignement de fait* pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions* sans respecter cet alignement de fait.
- 5.4. Les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions* dans les limites de leur recul actuel.
- 5.5. Les constructions existantes ne respectant pas les règles de recul par rapport à la végétation protégée (espaces boisés classés ou des alignements d'arbres protégés au titre de l'article L151-23 / ancien art. L123-1-5, alinéa 21 du code de l'urbanisme) pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions* dans les limites de leur recul actuel.
- 5.6. Les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation les unes par rapport aux autres sur une même propriété pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions* dans les limites de leur recul actuel.
- 5.7. Les constructions existantes ne respectant pas les règles de hauteur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions* dans leur hauteur actuelle.
- 5.8. Les constructions existantes ne respectant pas les règles de volumétrie et d'aspect de toiture pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions* dans le respect de la volumétrie et de l'aspect de la toiture existante.

Article 6 – Reconstructions en cas de sinistre

- 6.1. Au titre de l'article L111-15 (ancien art. L111-3, alinéa 1) du code de l'urbanisme, la **reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Toutefois :

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

Article 7 – Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.



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.

Essences adaptées aux haies basses

Taxon	Nom français
<i>Acer campestre</i> L.	Érable champêtre
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Érable sycomore [Sycomore]
<i>Carpinus betulus</i> L.	Charme commun
<i>Clematis vitalba</i> L.	Clématite des haies [Herbe aux gueux]
<i>Cornus sanguinea</i> L. subsp. <i>sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i> L.	Noisetier commun [Noisetier ; Coudrier]
<i>Euonymus europaeus</i> L.	Fusain d'Europe
<i>Fagus sylvatica</i> L.	Hêtre commun [Hêtre]
<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Frêne commun
<i>Ilex aquifolium</i> L.	Houx commun [Houx]
<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Troène commun
<i>Lonicera periclymenum</i> L.	Chèvrefeuille des bois
<i>Mespilus germanica</i> L.	Néflier d'Allemagne [Néflier]
<i>Prunus spinosa</i> L.	Prunier épineux [Prunellier]
<i>Quercus petraea</i> Lieblein	Chêne sessile [Rouvre]
<i>Quercus robur</i> L.	Chêne pédonculé
<i>Rhamnus cathartica</i> L.	Nerprun purgatif
<i>Ribes uva-crispa</i> L.	Groseillier épineux [Groseillier à maquereaux]
<i>Tilia cordata</i> Mill.	Tilleul à petites feuilles
<i>Ulmus minor</i> Mill.	Orme champêtre
<i>Viburnum lantana</i> L.	Viorne lantane [Mancienne]
<i>Viburnum opulus</i> L.	Viorne obier

Source conservatoire de botanique national de Bailleul

Des informations plus fournies peuvent être consultées à l'adresse suivante : http://www.cbnbl.org/IMG/pdf/exe_guide_arbres_bd.pdf (Guides sur la végétalisation d'aménagements, conservatoire de botanique national de Bailleul).

Essences adaptées aux bosquets et alignements d'arbres

Taxon	Nom français
<i>Acer campestre</i> L.	Érable champêtre



<i>Acer platanoides</i> L.	Érable plane
<i>Acer pseudoplatanus</i> L.	Érable sycomore [Sycomore]
<i>Alnus glutinosa</i> (L.) Gaertn.	Aulne glutineux
<i>Betula pendula</i> Roth	Bouleau verruqueux
<i>Betula pubescens</i> Ehrh. subsp. <i>pubescens</i>	Bouleau pubescent
<i>Carpinus betulus</i> L.	Charme commun
<i>Castanea sativa</i> Mill.	Châtaignier commun [Châtaignier]
<i>Clematis vitalba</i> L.	Clématite des haies [Herbe aux gueux]
<i>Cornus sanguinea</i> L. subsp. <i>sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i> L.	Noisetier commun [Noisetier ; Coudrier]
<i>Euonymus europaeus</i> L.	Fusain d'Europe
<i>Fagus sylvatica</i> L.	Hêtre commun [Hêtre]
<i>Frangula alnus</i> Mill.	Bourdaine commune [Bourdaine]
<i>Fraxinus excelsior</i> L.	Frêne commun
<i>Hedera helix</i> L.	Lierre grimpant
<i>Hippophae rhamnoides</i> L. subsp. <i>rhamnoides</i>	Argousier faux-nerprun [Argousier]
<i>Ilex aquifolium</i> L.	Houx commun [Houx]
<i>Ligustrum vulgare</i> L.	Troène commun
<i>Lonicera periclymenum</i> L.	Chèvrefeuille des bois
<i>Mespilus germanica</i> L.	Néflier d'Allemagne [Néflier]
<i>Populus tremula</i> L.	Peuplier tremble [Tremble]
<i>Prunus avium</i> (L.) L.	Prunier merisier
<i>Prunus spinosa</i> L.	Prunier épineux [Prunellier]
<i>Quercus petraea</i> Lieblein	Chêne sessile [Rouvre]
<i>Quercus robur</i> L.	Chêne pédonculé
<i>Rhamnus cathartica</i> L.	Nerprun purgatif
<i>Ribes nigrum</i> L.	Groseillier noir [Cassissier]
<i>Ribes rubrum</i> L.	Groseillier rouge [Groseillier à grappes]
<i>Ribes uva-crispa</i> L.	Groseillier épineux [Groseillier à maquereaux]
<i>Salix alba</i> L.	Saule blanc
<i>Salix atrocinerea</i> Brot.	Saule roux
<i>Salix caprea</i> L.	Saule marsault
<i>Salix cinerea</i> L.	Saule cendré
<i>Salix triandra</i> L.	Saule à trois étamines [Saule amandier]
<i>Salix viminalis</i> L.	Saule des vanniers [Osier blanc]
<i>Sambucus racemosa</i> L.	Sureau à grappes
<i>Sorbus aucuparia</i> L.	Sorbier des oiseleurs
<i>Tilia cordata</i> Mill.	Tilleul à petites feuilles
<i>Tilia platyphyllos</i> Scop.	Tilleul à larges feuilles
<i>Ulex europaeus</i> L.	Ajonc d'Europe
<i>Ulmus glabra</i> Huds.	Orme des montagnes
<i>Ulmus minor</i> Mill.	Orme champêtre
<i>Viburnum lantana</i> L.	Viorne lantane [Mancienne]
<i>Viburnum opulus</i> L.	Viorne obier

Source conservatoire de botanique national de Bailleul



Des informations plus fournies peuvent être consultées à l'adresse suivante : http://www.cbnbl.org/IMG/pdf/exe_guide_arbres_bd.pdf (Guides sur la végétalisation d'aménagements, conservatoire de botanique national de Bailleul).

Essences adaptées aux mares

Les plantes de sols humides, sur les abords de la mare et en haut de berge (hygrophytes) :

Taxon	Nom français
<i>Eupatorium cannabinum</i>	<i>Eupatoire chanvrine</i>
<i>Juncus effusus</i>	<i>Jonc épars</i>
<i>Mentha aquatica</i>	<i>Menthe aquatique</i>
<i>Myosotis palustris</i>	<i>Myosotis des marais</i>
<i>Lychnis flos-cuculi</i>	<i>Lychnis fleur de coucou</i>
<i>Lysimachia nummularia</i>	<i>Lysimaque nummulaire</i>
<i>Lycopus europaeus</i>	<i>Lycope d'Europe</i>
<i>Filipendula ulmaria</i>	<i>Reine des prés</i>
<i>Lythrum salicaria</i>	<i>Salicaire</i>

Source CAUE76

Les plantes du bord des eaux, installées sur les berges en eaux peu profondes (hélrophytes) :

Taxon	Nom français
<i>Butomus umbellatus</i>	<i>Butome ou Jonc fleuri</i>
<i>Iris pseudo-acorus</i>	<i>Iris jaune</i>
<i>Schoenoplectus lacustris</i>	<i>Jonc des tonneliers</i>
<i>Carex elata</i>	<i>Laîche élevée</i>
<i>Typha latifolia</i>	<i>Massette à larges feuilles</i>
<i>Hippuris vulgaris</i>	<i>Pesse</i>
<i>Alisma plantago-aquatica</i>	<i>Plantain d'eau</i>
<i>Caltha palustris</i>	<i>Populage des Marais</i>
<i>Phragmites australis</i>	<i>Roseau commun</i>
<i>Phalaris arundinacea</i>	<i>Ruban de bergère</i>
<i>Sparganium erectum</i>	<i>Rubanier dressé</i>
<i>Sagittaria sagittifolia</i>	<i>Sagittaire</i>
<i>Cyperus longus</i>	<i>Souchet</i>
<i>Menyanthes trifoliata</i>	<i>Trèfle d'eau</i>

Source CAUE76

Les plantes aquatiques, enracinées au fond du plan d'eau, flottant librement ou immergées (hydrophytes) :

Taxon	Nom français
<i>Ceratophyllum demersum</i>	<i>Cornifle</i>
<i>Hottonia palustris</i>	<i>Hottonie des marais</i>
<i>Hydrocharis morsus-ranae</i>	<i>Mors de grenouille</i>
<i>Myriophyllum verticillatum</i>	<i>Myriophylle en verticilles</i>
<i>Nymphaea alba</i>	<i>Nénuphar blanc</i>



<i>Lemna minor</i>	<i>Petite lentille d'eau</i>
<i>Potamogeton natans</i>	<i>Potamot nageant</i>
<i>Ranunculus aquatilis</i>	<i>Renoncule aquatique</i>
<i>Polygonum amphibium</i>	<i>Renouée amphibie</i>

Source CAUE76

Des informations plus fournies peuvent être consultées à l'adresse suivante : http://www.caue76.org/IMG/pdf_Les_Mares_BD.pdf (album du CAUE de Seine-Maritime n°5 : les mares).



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS UCC, UCH, UF, UH

UTILISATION DU REGLEMENT

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

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

- ✓ **Uch** : Urbanisation du centre historique, caractérisée par une forte densité, une mixité des fonctions urbaines et la présence de nombreux bâtiments anciens ;
- ✓ **Ucc** : Urbanisation du centre historique avec commerce, caractérisée par une forte densité, une mixité des fonctions urbaines, la présence de nombreux bâtiments anciens et une concentration des commerces (secteur de protection de la diversité commerciale en application de l'article L151-16 / ancien art. L123-1-5, alinéa 7 du code de l'urbanisme) ;
- ✓ **Uf** : Urbanisation des faubourgs, caractérisée par densité intermédiaire et une vocation principale d'habitat.
- ✓ **Uh** : Urbanisation des grands hameaux, caractérisée par densité faible et une vocation principale d'habitat.

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

Article Ucfh1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

- 1.1. Les constructions à usage **industriel** ou **agricole**.
- 1.2. Les constructions à usage **commercial**, **artisanal** ou d'**entrepôt**, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3. Les terrains et constructions aménagés pour l'accueil des campeurs et des résidences mobiles ou démontables et le stationnement des caravanes.
- 1.4. Les affouillements* et exhaussements* de sol, sauf :
 - ✓ s'ils sont liés à une occupation du sol admise ;
 - ✓ ou s'ils sont nécessaires à l'urbanisation ;
 - ✓ ou s'ils permettent de préciser ou de supprimer les risques naturels.
- 1.5. Les carrières.
- 1.6. Les alignements sur rue de plus de deux garages individuels non intégrés dans des constructions à usage d'habitation.
- 1.7. En application de l'article L151-16 (ancien art. L123-1-5, alinéa 7), le changement de destination des locaux commerciaux dans le **secteur Ucc** (secteur de protection de la diversité commerciale), sauf si ces derniers sont vacants depuis plus de trois ans.

Article Ucfh2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Rappel :

2.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

Peuvent être autorisés :



- 2.2.** Les constructions et installations à destination d'**habitation**, de **bureau**, d'**hébergement hôtelier** et les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**.
- 2.3.** Les constructions à usage **commercial, artisanal** et d'**entrepôt**, à condition toutefois qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de graves risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.4.** Les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules ainsi que les postes de peinture à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.

SECTION II - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

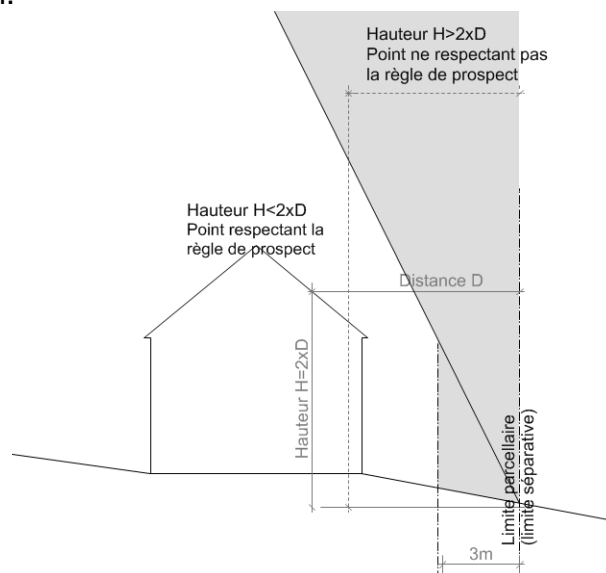
Article Ucfh3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 3.1.** Dans les secteurs Ucc et Uch, les constructions doivent être implantées à l'alignement des constructions existantes si un alignement de fait* existe.
- 3.2.** Dans les secteurs Ucc et Uch, lorsqu'il n'existe pas d'alignement de fait*, les constructions doivent :
- ✓ Soit être implantées sur l'alignement* ;
 - ✓ Soit observer un recul d'au moins 3m de l'alignement.
- 3.3.** Dans le secteur Uf, les constructions doivent :
- ✓ Soit être implantées sur l'alignement* ;
 - ✓ Soit respecter l'alignement de fait* s'il existe ;
 - ✓ Soit observer un recul d'au moins 3m de l'alignement.
- 3.4.** La route départementale 20 est une voie à grande circulation, concernée par l'application de l'article L111-6 (ancien art. L111-1-4, alinéas 1 et 2) du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de [...] 75m de part et d'autre de l'axe [de la route départementale 20].
 Cette interdiction [...] ne s'applique pas :
- ✓ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - ✓ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - ✓ aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - ✓ aux réseaux d'intérêt public.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »
- 3.5.** Dans le secteur Uh, les constructions doivent respecter une marge de recul minimum de :
- ✓ 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales (lorsqu'elles ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent),
 - ✓ 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.
- 3.6.** Toute construction à vocation d'habitation (sauf annexes) devra être édifiée à plus de 15m des espaces boisés classés (mesuré depuis la limite de l'emprise des surfaces boisés ou depuis l'axe des alignements).
- 3.7.** Les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol pourront être implantées à l'alignement ou en recul.



Article Ucfh4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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



- 4.2. Dans les secteurs Ucc et Uch, les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives latérale si un alignement de fait* existe.
- 4.3. Toute construction à vocation d'habitation (sauf annexes) devra être édifiée à plus de 15m des espaces boisés classés (mesuré depuis la limite de l'emprise des surfaces boisés ou depuis l'axe des alignements).
- 4.4. Les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol pourront être implantées en limite séparative ou en recul.

Article Ucfh5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 5.1. Pas de prescriptions spéciales.

Article Ucfh6 – Coefficient d'emprise au sol

- 6.1. Dans le secteur Uf, l'emprise au sol* des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder :
- ✓ 60% de la superficie totale du terrain d'assiette pour les constructions à usage d'activité ou d'équipement public ou d'intérêt collectif ;
 - ✓ 40% de la superficie totale du terrain d'assiette dans les autres cas.
- 6.2. Dans le secteur Uh, l'emprise au sol* des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder 20% de la superficie totale du terrain d'assiette.
- 6.3. Pour les petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol maximale est portée à 100% de la superficie totale de la parcelle.
- 6.4. En application du 1° de l'article L151-28 du code de l'urbanisme, un dépassement de 20% des règles précédentes est autorisé pour permettre l'agrandissement* des bâtiments existants à usage d'habitation. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.



Article Ucfh7 – Hauteur maximum des constructions

- 7.1.** Dans les secteurs Ucc et Uch, la hauteur* de toute construction ne devra pas excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée plus un ou deux niveaux de combles aménageables, ni 9 mètres à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.
- 7.2.** Dans les secteurs Uf et Uh, la hauteur* de toute construction ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 7 mètres à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.

Article Ucfh8 – Aspect extérieur

I – Généralités

- 8.1.** Le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé pour des constructions ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux des façades.
- 8.2.** Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.
- 8.3.** En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes*, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

II – Adaptation au sol

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

III – Aspect

- 8.6.** L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ou inadapté est interdit. Les murs des constructions, même annexes, et les murs de clôtures en agglomérés ou en briques creuses devront recevoir un enduit de ton naturel (sable, beige, ocre), sauf s'ils sont protégés par un essentage en bois ou en ardoises.
- 8.7.** Les façades, si elles ne sont pas réalisées avec des matériaux traditionnels locaux (brique, silex, ardoise, torchis) ou du bois brut, devront présenter une teinte douce ou naturelle (sable, beige, ocre, gris et demi-teintes de gris).
- 8.8.** Des couleurs vives pourront être admises en façade, par petites touches, pour souligner la volumétrie.
- 8.9.** Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, antennes, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter les nuisances dues au fonctionnement des équipements techniques (bruit des pompes à chaleur par exemple).
- 8.10.** Les huisseries et les garde-corps en aluminium de teinte naturelle sont interdits, hormis pour les façades des activités commerciales, industrielles, artisanales ou libérales.

IV – Toitures

- 8.11.** La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale, avec deux versants, sauf pour la toiture d'une construction comprenant un acrotère, auquel cas il n'est pas fixé de prescription pour la pente de la toiture.



- 8.12.** Les toitures de pente égale ou supérieure à 35° devront présenter des débords de 30cm au minimum, sauf implantation en limite séparative.
- 8.13.** Les constructions annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol peuvent présenter une pente plus faible (un ou deux versants).
- 8.14.** Les petits agrandissements couverts en appentis peuvent présenter une pente plus faible, à condition :
- ✓ Que la pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse ;
 - ✓ Que son point le plus élevé reste en dessous du faîtage du bâtiment principal.
- 8.15.** Dans les secteurs Ucc et Uch, les toitures de pente égale ou supérieure à 35° seront couvertes par des éléments de ton ardoise au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². Pour ces mêmes couvertures, des matériaux différents (zinc, inox, bac acier.. .) peuvent éventuellement être acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.
- 8.16.** Dans les secteurs Uh et Ud, les toitures de pente égale ou supérieure à 35° seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile béton noire au format adapté à un aspect de 20 éléments minimum au m². Les couvertures en chaume sont également autorisées. Pour ces mêmes couvertures, des matériaux différents (zinc, inox, bac acier.. .) peuvent éventuellement être acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.
- 8.17.** Les toitures des annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol devront être de ton ardoise. Les couvertures en matériaux ondulés ou en fibrociment sont interdites.
- 8.18.** Les vérandas pourront être couvertes en métal nervuré (zinc, bac acier, ...) ou en matériaux transparents, et selon de faibles pentes.

V – Clôtures

- 8.19.** Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- 8.20.** Dans les secteurs Ucc, Uch et Uf, les clôtures doivent être de l'un des types suivants :
- ✓ murs maçonnés,
 - ✓ murs-bahuts maçonnés surmontés d'un dispositif à claire-voie,
 - ✓ clôtures en bois,
 - ✓ haies vives,
 - ✓ grillage, toujours doublé d'une haie vive.
- 8.21.** Dans le secteur Uh, les clôtures doivent être de l'un des types suivants :
- ✓ clôtures en bois ou d'aspect bois,
 - ✓ haies vives,
 - ✓ grillage, toujours doublé d'une haie vive.
- 8.22.** Les haies vives seront composées d'essences locales, conformément au guide des plantations, excluant le thuya et le laurier palme. Leur hauteur est limitée à 2m.
- 8.23.** Les murs et les murs-bahuts doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. Les enduits imitant des matériaux ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit) sont interdits.
- 8.24.** En cas de reconstruction ou de recomposition pour créer une nouvelle entrée au travers d'un mur ou murs-bahuts de clôture, la partie refaite devra reprendre la modénature préexistante sur place ou s'inspirer de celle de l'architecture traditionnelle.
- 8.25.** Les murs de clôtures maçonnés, s'ils dépassent 4m de longueur, ne pourront pas être complètement revêtus d'enduit, mais devront comporter des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex. Leur hauteur est limitée à 1,5m.
- 8.26.** Les murs-bahuts seront surmontés d'un dispositif à claire-voie présentant au minimum 50% de trouées :
- ✓ grilles métalliques peintes,



- ✓ clôture en piquets ou à lisses ajourées.

La hauteur des murs-bahuts ne doit pas excéder 0,6m et l'ensemble mur-bahut et dispositif à claire-voie ne devra pas dépasser 1,5m.

8.27. Les grillages seront de couleur verte et ne dépasseront pas 1,5 mètre de hauteur. Ils seront toujours doublés d'une haie vive afin de le noyer dans le feuillage.

Article Ucfh9 – Performances énergétiques et environnementales

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

Article Ucfh10 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- 10.1.** Les surfaces libres de toute construction, autres que les voies de circulation interne, les aires de stationnement et les terrasses, doivent être traités soit en cour commune minérale, soit en espaces verts d'agrément, et ne peuvent être occupés par des dépôts pour des activités commerciales ou artisanales que sous réserve d'un traitement adapté, les occultant depuis les voies et emprises publiques.
- 10.2.** Sauf dans les secteurs centraux Ucc et Uca, où l'emploi d'essences végétales horticoles est possible pour composer des jardins paysagers, les arbres et arbustes seront choisis parmi les essences locales données par le guide des plantations lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces publics.
- 10.3.** Lorsqu'une propriété est composée de plusieurs bâtiments, le projet pourra inclure des liaisons végétales entre les différents bâtiments ou annexes afin de créer un équilibre entre les volumes bâtis et les espaces extérieurs.
- 10.4.** Dans les secteurs Ucc et Uch, pour toute construction sur une parcelle vierge ou libérée par la démolition complète des constructions existantes, un minimum de 10% de la superficie du terrain doit être traité en surface non imperméabilisée ou éco-aménageable (surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, parkings ou allées alvéolées perméables, etc. ...).
- 10.5.** Dans le secteur Uf, pour toute construction sur une parcelle vierge ou libérée par la démolition complète des constructions existantes, un minimum de 25% de la superficie du terrain doit être traité en surface non imperméabilisée ou éco-aménageable (surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, parkings ou allées alvéolées perméables, etc. ...).
- 10.6.** Dans le secteur Uh, pour toute construction sur une parcelle vierge ou libérée par la démolition complète des constructions existantes, un minimum de 50% de la superficie du terrain doit être traité en surface non imperméabilisée ou éco-aménageable (surfaces en



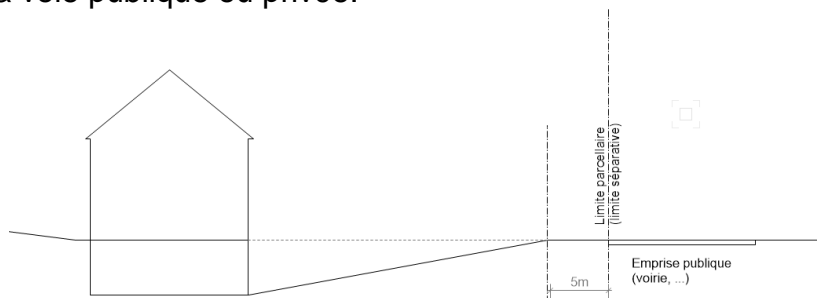
pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, parkings ou allées alvéolées perméables, etc. ...).

SECTION III – EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article Ucfh11 – Accès et voirie

I – Accès :

- 11.1. Pour être constructible un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- 11.2. Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
- 11.3. Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
- ✓ la visibilité soit suffisante,
 - ✓ les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre dangereuse sur la voirie,
 - ✓ les accès aux terrains situés à un niveau différent (garages en sous-sol par exemple) comportent une aire horizontale de 5 mètres de longueur minimum mesurée à partir de la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.



- 11.4. Pour les terrains riverains de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque, notamment sur la RD 20, peut être interdit.

II – Voirie :

- 11.5. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 11.6. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale en sorte de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Article Ucfh12 – Desserte par les réseaux

I – Eau potable :

- 12.1. Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines étanches.

II – Assainissement des eaux usées :

- 12.2. Toute construction nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches.
- 12.3. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, conformément à la réglementation en vigueur est admis (cf. articles 48, 49 et 50 du Règlement Sanitaire Départemental). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- 12.4. Lorsque l'assainissement est réalisé au niveau de l'opération, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc



de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

III – Assainissement des eaux pluviales :

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

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

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

IV – Electricité, téléphone et télédistribution

12.8. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

12.9. Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

Article Ucfh13 – Stationnement

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

13.2. Dans les zones Uch et Ucc, des aires de stationnement d'au moins 25 m² chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- ✓ 1 place par unité de logement de moins de 50 m² de surface de plancher ou par logement financé avec une aide de l'Etat ;
- ✓ 2 places par unité de logement de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ 1 place pour 25 m² de surface de plancher de bureau ;
- ✓ 1 place par chambre pour les hôtels ;
- ✓ 3 places par 10 m² de salle (+ 0,3 place par m² supplémentaire, arrondie par excès) pour les restaurants ;
- ✓ 0,2 place par lit, arrondie par excès, pour les hôpitaux, cliniques, foyers de vie et centres de soins ;
- ✓ pour les autres activités, 1 place pour 3 emplois non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions.

13.3. Dans les zones Uf et Uh, des aires de stationnement d'au moins 25 m² chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- ✓ 1 place par unité de logement de moins de 50 m² de surface de plancher ou par logement financé avec une aide de l'Etat ;
- ✓ 2 places par unité de logement de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ 1 place pour 25 m² de surface de plancher de bureau ;
- ✓ 1 place pour 125 m² de surface de plancher pour les commerces ;
- ✓ 1 place par chambre pour les hôtels ;
- ✓ 3 places par 10 m² de salle (+ 0,3 place par m² supplémentaire, arrondie par excès) pour les restaurants ;
- ✓ 0,2 place par lit, arrondie par excès, pour les hôpitaux, cliniques, foyers de vie et centres de soins ;



- ✓ pour les autres activités, 1 place pour 3 emplois non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions.
- 13.4.** En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés sur le terrain de la construction, le constructeur peut :
- ✓ réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale,
 - ✓ être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou d'acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- 13.5.** Des emplacements de stationnement pour les vélos sont exigées à raison d'un minimum de :
- ✓ 1 emplacements par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
 - ✓ 2 emplacements par logement de plus de 50 m² de surface de plancher ;
 - ✓ 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher de bureau.
- 13.6.** Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des articles précédents aux surfaces existantes avant travaux.
- 13.7.** Dans les secteurs Ucc et Uch, en application de l'ordonnance n° 2013-889 du 3 octobre 2013, il est possible de déroger aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour les projets de :
- ✓ Surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ;
 - ✓ Transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ue, Uae ET Uac

UTILISATION DU REGLEMENT

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

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

- ✓ **Ue** : Secteur urbanisé correspondant aux grands équipements publics et aux grands immeubles d'habitat collectif ;
- ✓ **Uae** : Urbanisation à vocation d'activités économiques diversifiées ;
- ✓ **Uac** : Urbanisation à vocation d'activités commerciales.

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

Article Uae1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

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

Article Uae2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Rappel :

- 2.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

Peuvent être autorisés :

- 2.2. Dans le secteur Ue, les constructions et installations à destination d'**habitation**, de **bureau**, d'**hébergement hôtelier** et les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**.
- 2.3. Dans le secteur Ue, les constructions à usage **commercial, artisanal** et d'**entrepôt**, à condition toutefois qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de graves risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.4. Dans les secteurs Uac et Uae, les constructions et installations à destination de **bureau**, d'**artisanat**, d'**entrepôt**, d'**hébergement hôtelier** et les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**.
- 2.5. Dans le secteur Uae, les constructions et installations à destination **industrielle**.
- 2.6. Dans le secteur Uae, les constructions à destination de logement directement nécessaires pour la sécurité et le gardiennage des installations autorisées.
- 2.7. Dans le secteur Uac, les constructions et installations à destination de **commerce**.
- 2.8. Dans le secteur Uac, les constructions à destination de logement.



- 2.9. Les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules ainsi que les postes de peinture à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.

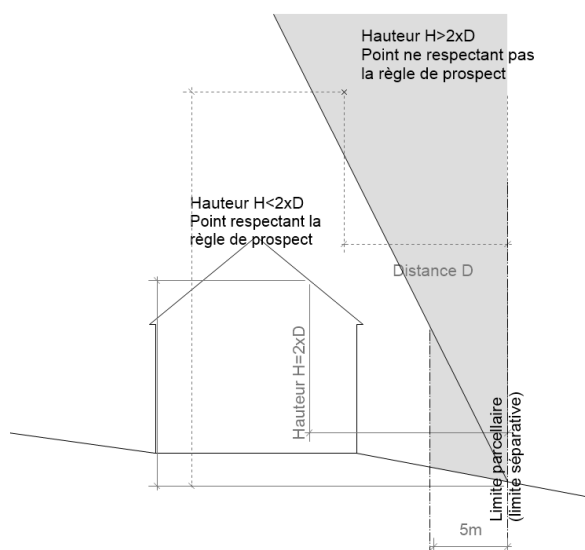
SECTION II - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article Uae3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 3.1. Les constructions doivent respecter une marge de recul minimum de :
- ✓ 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 20 ;
 - ✓ 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales,
 - ✓ 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.
- 3.2. Les constructions annexes à usage de guichet ou de contrôle d'entrée et les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement du service public pourront être implantées en limite ou en recul.

Article Uae4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 4.1. Les constructions doivent être implantées :
- ✓ soit en limite séparative ;
 - ✓ soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur* du bâtiment à construire, sans pouvoir être inférieur à 5 m.



Article Uae5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 5.1. Pas de prescriptions spéciales.

Article Uae6 – Coefficient d'emprise au sol

- 6.1. L'emprise au sol* des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder :
- ✓ 60% de la superficie totale du terrain d'assiette pour les constructions d'équipement public ou d'intérêt collectif ;
 - ✓ 50% de la superficie totale du terrain d'assiette dans les autres cas.



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

Article Uae7 – Hauteur maximum des constructions

7.1. Dans les secteurs Ue et Uae, la hauteur* de toute construction ne devra pas excéder 15 mètres hors tout.

7.2. Dans le secteur Uac, la hauteur* de toute construction ne devra pas excéder 12 mètres hors tout.

Article Uae8 – Aspect extérieur

I – Généralités

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

8.2. Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

II – Adaptation au sol

8.3. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel.

III – Aspect

8.4. L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ou inadapté est interdit.

8.5. Les façades, si elles ne sont pas réalisées avec des matériaux traditionnels locaux (brique, silex, ardoise, torchis) ou du bois brut, devront présenter une teinte douce ou naturelle (sable, beige, ocre, gris et demi-teintes de gris).

8.6. Des couleurs vives pourront être admises en façade, par petites touches, pour souligner la volumétrie.

8.7. Dans les secteurs Uae et Uac, la polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.

8.8. Dans les secteurs Uae et Uac, les parties de bureaux pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.

8.9. Les différents dispositifs de comptage (coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale, etc. ...) seront obligatoirement regroupés (par exemple dans un muret technique à l'entrée du terrain ou intégré au bâtiment).

V – Clôtures

8.10. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

8.11. Dans les secteurs Ue et Uac, les clôtures doivent être de l'un des types suivants :

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

8.12. Dans le secteur Uae, les clôtures doivent être de l'un des types suivants :

- ✓ clôtures en bois ou d'aspect bois,
- ✓ haies vives,



- ✓ grillage, toujours doublé d'une haie vive.
 - 8.13. Les haies vives seront composées d'essences locales, conformément au guide des plantations, excluant le thuya et le laurier palme. Leur hauteur est limitée à 2m.
 - 8.14. Les murs et les murs-bahuts doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions traditionnelles. Les enduits imitant des matériaux ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit) sont interdits.
 - 8.15. En cas de reconstruction ou de recomposition pour créer une nouvelle entrée au travers d'un mur ou murs-bahuts de clôture, la partie refaite devra reprendre la modénature préexistante sur place ou s'inspirer de celle de l'architecture traditionnelle.
 - 8.16. Les murs de clôtures maçonnés, s'ils dépassent 4m de longueur, ne pourront pas être complètement revêtus d'enduit, mais devront comporter des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex. Leur hauteur est limitée à 1,5m.
 - 8.17. Les murs-bahuts seront surmontés d'un dispositif à claire-voie présentant au minimum 50% de trouées :
 - ✓ grilles métalliques peintes,
 - ✓ clôture en piquets ou à lisses ajourées.
- La hauteur des murs-bahuts ne doit pas excéder 0,6m et l'ensemble mur-bahut et dispositif à claire-voie ne devra pas dépasser 1,5m.
- 8.18. Les grillages seront de couleur verte.

Article Uae9 – Performances énergétiques et environnementales

- 9.1. L'implantation et la conception des logements privilégieront une orientation bioclimatique, avec un captage solaire maximal à travers les vitrages et une protection contre les vents dominants.
- 9.2. Un soin particulier sera apporté à la performance énergétique de l'enveloppe des logements (isolation et inertie thermique).
- 9.3. L'emploi des dispositifs utilisant des énergies renouvelables (panneau solaire thermique, chaudière biomasse, géothermie, etc. ...) est privilégié.

Article Uae10 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- 10.1. Les surfaces libres de toute construction, autres que les voies de circulation interne, les aires de stationnement et les terrasses, doivent être traités soit en cour commune minérale, soit en espaces verts d'agrément, et ne peuvent être occupés par des dépôts pour des activités industrielles, commerciales ou artisanales que sous réserve d'un traitement adapté, les occultant depuis les voies et emprises publiques.
- 10.2. Les arbres et arbustes seront choisis parmi les essences locales données par le guide des plantations lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces publics.
- 10.3. Lorsqu'une propriété est composée de plusieurs bâtiments, le projet pourra inclure des liaisons végétales entre les différents bâtiments ou annexes afin de créer un équilibre entre les volumes bâtis et les espaces extérieurs.

SECTION III – EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article Uae11 – Accès et voirie

I – Accès :

- 11.1. Pour être constructible un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée.



- 11.2.** Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
- 11.3.** Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
- ✓ la visibilité soit suffisante,
 - ✓ les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre dangereuse sur la voirie,
- 11.4.** Pour les terrains riverains de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

II – Voirie :

- 11.5.** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 11.6.** Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale en sorte de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Article Uae12 – Desserte par les réseaux

I – Eau potable :

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

II – Assainissement des eaux usées :

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

III – Assainissement des eaux pluviales :

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

IV – Electricité, téléphone et télédistribution

- 12.7.** Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.
- 12.8.** Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

Article Uae13 – Stationnement

- 13.1.** Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant, en dehors des voies de circulation.
- 13.2.** Des aires de stationnement d'au moins 25 m² chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :



- ✓ 1 place par unité de logement de moins de 50 m² de surface de plancher ou par logement financé avec une aide de l'Etat ;
 - ✓ 2 places par unité de logement de plus de 50 m² de surface de plancher ;
 - ✓ 1 place pour 25 m² de surface de plancher de bureau ;
 - ✓ 1 place pour 125 m² de surface de plancher pour les commerces ;
 - ✓ 1 place par chambre pour les hôtels ;
 - ✓ 3 places par 10 m² de salle (+ 0,3 place par m² supplémentaire, arrondie par excès) pour les restaurants ;
 - ✓ 0,2 place par lit, arrondie par excès, pour les hôpitaux, cliniques, foyers de vie et centres de soins ;
 - ✓ pour les autres activités, 1 place pour 3 emplois non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions.
- 13.3.** Pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 1000 m², la surface au sol des aires de stationnement pourra être équivalente à 100% de leur surface de plancher.
- 13.4.** En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés sur le terrain de la construction, le constructeur peut :
- ✓ réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale,
 - ✓ être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou d'acquiescer des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- 13.5.** Des emplacements de stationnement pour les vélos sont exigées à raison d'un minimum de :
- ✓ 1 emplacements par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
 - ✓ 2 emplacements par logement de plus de 50 m² de surface de plancher ;
 - ✓ 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher de bureau.
- 13.6.** Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des articles précédents aux surfaces existantes avant travaux.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUC, AUF1 ET AUF2

UTILISATION DU REGLEMENT

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

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

- ✓ **AUC** : Urbanisation future à vocation principale d'habitat, située à proximité du centre-ville et prévue dans une opération d'aménagement d'ensemble ;
- ✓ **AUF1 et AUF2** : Urbanisation future à vocation principale d'habitat, située en périphérie du bourg et prévue dans une opération d'aménagement d'ensemble.

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

Article AUcf1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

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

Article AUcf2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Rappel :

- 2.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

Peuvent être autorisés :

- 2.2. Dans le secteur AUC, les constructions à usage principal d'**habitat** (ou à usage **commercial, artisanal, d'entrepôt** ou de **bureau** ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de graves risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion) 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.

En application de l'article L151-15 (ancien art. L123-1-5, alinéa 6), au moins 30% des logements créés devront être des logements locatifs.

- 2.3. Dans le secteur AUF1, les constructions à usage principal d'**habitat** (ou à usage **commercial, artisanal, d'entrepôt** ou de **bureau** ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de graves risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.



- 2.4. Dans le secteur AUf2, les constructions à usage principal d'**habitat** (ou à usage **commercial, artisanal, d'entrepôt** ou de **bureau** ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de graves risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion) 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.
- 2.5. L'extension ou le changement de destination des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives.
- 2.6. Les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**.

SECTION II - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

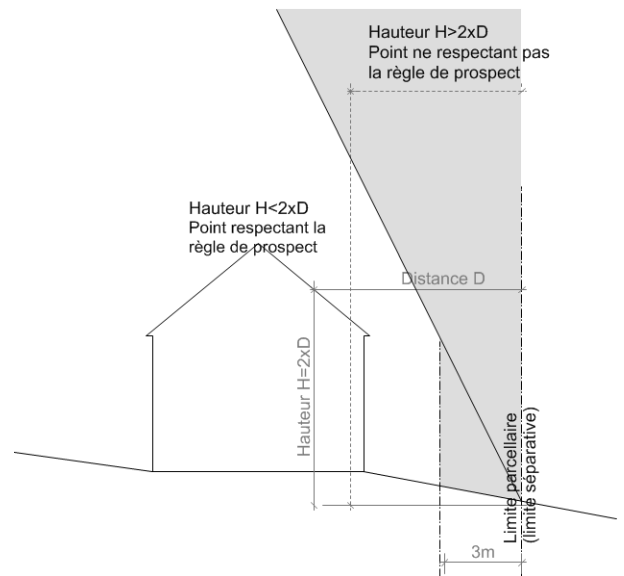
Article AUcf3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 3.1. Les constructions doivent :
- ✓ Soit être implantées sur l'alignement* ;
 - ✓ Soit observer un recul d'au moins 3m de l'alignement.
- 3.2. Dans les secteurs AUf1 et AUf2, les constructions doivent observer un recul minimal de 20m par rapport à l'axe de la route départementale 20.
- 3.3. Toute construction à vocation d'habitation (sauf annexes) devra être édifiée à plus de 15m des espaces boisés classés (mesuré depuis la limite de l'emprise des surfaces boisés ou depuis l'axe des alignements).
- 3.4. Les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol pourront être implantées à l'alignement ou en recul.

Article AUcf4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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





- 4.2. Toute construction à vocation d'habitation (sauf annexes) devra être édifiée à plus de 15m des espaces boisés classés (mesuré depuis la limite de l'emprise des surfaces boisés ou depuis l'axe des alignements).
- 4.3. Les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol pourront être implantées en limite séparative ou en recul.

Article AUcf5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 5.1. Pas de prescriptions spéciales.

Article AUcf6 – Coefficient d'emprise au sol

- 6.1. L'emprise au sol* des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder :
- ✓ 60% de la superficie totale du terrain d'assiette pour les constructions à usage d'activité ou d'équipement public ou d'intérêt collectif ;
 - ✓ 40% de la superficie totale du terrain d'assiette dans les autres cas.
- 6.2. Pour les petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol maximale est portée à 100% de la superficie totale de la parcelle.

Article AUcf7 – Hauteur maximum des constructions

- 7.1. Dans le secteur AUc, la hauteur* de toute construction ne devra pas excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée plus un ou deux niveaux de combles aménageables, ni 9 mètres à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.
- 7.2. Dans les secteurs AUf1 et AUf2, la hauteur* de toute construction ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 7 mètres à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.

Article AUcf8 – Aspect extérieur

I – Généralités

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



- 8.2.** Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.
- 8.3.** En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes*, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

II – Adaptation au sol

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

III – Aspect

- 8.6.** L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ou inadapté est interdit. Les murs des constructions, même annexes, et les murs de clôtures en agglomérés ou en briques creuses devront recevoir un enduit de ton naturel (sable, beige, ocre), sauf s'ils sont protégés par un essentage en bois ou en ardoises.
- 8.7.** Les façades, si elles ne sont pas réalisées avec des matériaux traditionnels locaux (brique, silex, ardoise, torchis) ou du bois brut, devront présenter une teinte douce ou naturelle (sable, beige, ocre, gris et demi-teintes de gris).
- 8.8.** Des couleurs vives pourront être admises en façade, par petites touches, pour souligner la volumétrie.
- 8.9.** Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, antennes, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter les nuisances dues au fonctionnement des équipements techniques (bruit des pompes à chaleur par exemple).
- 8.10.** Pour les immeubles collectifs, les différents dispositifs de comptage (coffrets, boîtes à lettres, etc. ...) seront obligatoirement regroupés (par exemple dans un muret technique à l'entrée du terrain ou intégré au bâtiment).
- 8.11.** Les huisseries et les garde-corps en aluminium de teinte naturelle sont interdits, hormis pour les façades des activités commerciales, industrielles, artisanales ou libérales.

IV – Toitures

- 8.12.** La pente des toitures ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale, avec deux versants, sauf pour la toiture d'une construction comprenant un acrotère, auquel cas il n'est pas fixé de prescription pour la pente de la toiture.
- 8.13.** Les toitures de pente égale ou supérieure à 35° devront présenter des débords de 30cm au minimum, sauf implantation en limite séparative.
- 8.14.** Les constructions annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol peuvent présenter une pente plus faible (un ou deux versants).
- 8.15.** Les petits agrandissements couverts en appentis peuvent présenter une pente plus faible, à condition :
- ✓ Que la pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse ;
 - ✓ Que son point le plus élevé reste en dessous du faîtage du bâtiment principal.
- 8.16.** Les toitures de pente égale ou supérieure à 35° seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile béton noire au format adapté à un aspect de 20 éléments minimum au m². Les couvertures en chaume sont également autorisées. Pour ces mêmes couvertures, des matériaux différents (zinc, inox, bac acier.. .) peuvent éventuellement être acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.



- 8.17.** Les toitures des annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol devront être de ton ardoise. Les couvertures en matériaux ondulés ou en fibrociment sont interdites.
- 8.18.** Les vérandas pourront être couvertes en métal nervuré (zinc, bac acier, ...) ou en matériaux transparents, et selon de faibles pentes.

V – Clôtures

- 8.19.** Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- 8.20.** Dans le secteur AUc, les clôtures doivent être de l'un des types suivants :
- ✓ murs maçonnés,
 - ✓ murs-bahuts maçonnés surmontés d'un dispositif à claire-voie,
 - ✓ clôtures en bois,
 - ✓ haies vives,
 - ✓ grillage, toujours doublé d'une haie vive.
- 8.21.** Dans les secteurs AUf1 et AUf2, les clôtures doivent être de l'un des types suivants :
- ✓ clôtures en bois ou d'aspect bois,
 - ✓ haies vives,
 - ✓ grillage, toujours doublé d'une haie vive.
- 8.22.** Les haies vives seront composées d'essences locales, conformément au guide des plantations, excluant le thuya et le laurier palme. Leur hauteur est limitée à 2m.
- 8.23.** Les murs et les murs-bahuts doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions traditionnelles. Les enduits imitant des matériaux ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit) sont interdits.
- 8.24.** En cas de reconstruction ou de recomposition pour créer une nouvelle entrée au travers d'un mur ou murs-bahuts de clôture, la partie refaite devra reprendre la modénature préexistante sur place ou s'inspirer de celle de l'architecture traditionnelle.
- 8.25.** Les murs de clôtures maçonnés, s'ils dépassent 4m de longueur, ne pourront pas être complètement revêtus d'enduit, mais devront comporter des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex. Leur hauteur est limitée à 1,5m.
- 8.26.** Les murs-bahuts seront surmontés d'un dispositif à claire-voie présentant au minimum 50% de trouées :
- ✓ grilles métalliques peintes,
 - ✓ clôture en piquets ou à lisses ajourées.
- La hauteur des murs-bahuts ne doit pas excéder 0,6m et l'ensemble mur-bahut et dispositif à claire-voie ne devra pas dépasser 1,5m.
- 8.27.** Les grillages seront de couleur verte et ne dépasseront pas 1,5 mètre de hauteur. Ils seront toujours doublés d'une haie vive afin de le noyer dans le feuillage.

Article AUcf9 – Performances énergétiques et environnementales

- 9.1.** L'implantation et la conception des constructions privilégieront une orientation bioclimatique, avec un captage solaire maximal à travers les vitrages et une protection contre les vents dominants.
- 9.2.** Un soin particulier sera apporté à la performance énergétique de l'enveloppe de la construction (isolation et inertie thermique).
- 9.3.** Enfin, l'emploi des dispositifs utilisant des énergies renouvelables (panneau solaire thermique, chaudière biomasse, géothermie, etc. ...) est privilégié.
- 9.4.** En cas de pose sur une toiture à pente, les panneaux solaires devront être implantés à l'alignement des baies de la façade. Ils seront intégrés au volume de la toiture, avec dépose des éléments de couverture (la pose par superposition à la couverture est



interdite). Ils devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadre).

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

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

Article AUcf10 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

10.1. Les surfaces libres de toute construction, autres que les voies de circulation interne, les aires de stationnement et les terrasses, doivent être traités soit en cour commune minérale, soit en espaces verts d'agrément, et ne peuvent être occupés par des dépôts pour des activités commerciales ou artisanales que sous réserve d'un traitement adapté, les occultant depuis les voies et emprises publiques.

10.2. Les arbres et arbustes seront choisis parmi les essences locales données par le guide des plantations lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces publics.

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

10.4. Un minimum de 25% de la superficie du terrain doit être traité en surface non imperméabilisée ou éco-aménageable (surfaces en pleine terre végétalisées, toitures et terrasses ou murs et façades végétalisés, parkings ou allées alvéolées perméables, etc. ...).

SECTION III – EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article AUcf11 – Accès et voirie

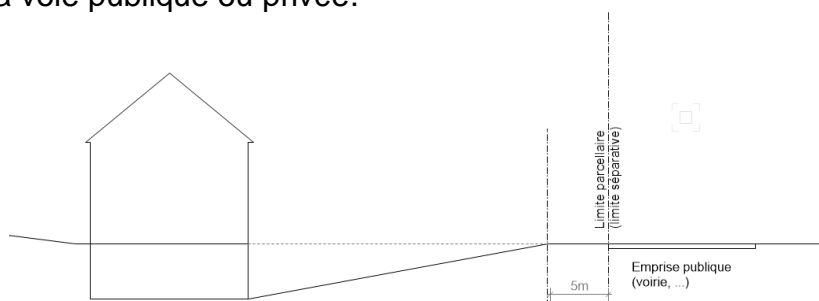
I – Accès :

11.1. Pour être constructible un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

11.2. Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

11.3. Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- ✓ la visibilité soit suffisante,
- ✓ les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre dangereuse sur la voirie,
- ✓ les accès aux terrains situés à un niveau différent (garages en sous-sol par exemple) comportent une aire horizontale de 5 mètres de longueur minimum mesurée à partir de la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.



11.4. Pour les terrains riverains de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque, notamment sur la RD 20, peut être interdit.

II – Voirie :



- 11.5.** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 11.6.** Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale en sorte de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Article AUcf12 – Desserte par les réseaux

I – Eau potable :

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

II – Assainissement des eaux usées :

12.2. Toute construction nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches.

III – Assainissement des eaux pluviales :

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

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

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

IV – Electricité, téléphone et télédistribution

12.6. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

12.7. Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

Article AUcf13 – Stationnement

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

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

- ✓ 1 place par unité de logement de moins de 50 m² de surface de plancher ou par logement financé avec une aide de l'Etat ;
- ✓ 2 places par unité de logement de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ 1 place pour 25 m² de surface de plancher de bureau ;
- ✓ 1 place pour 125 m² de surface de plancher pour les commerces ;
- ✓ 1 place par chambre pour les hôtels ;
- ✓ 3 places par 10 m² de salle (+ 0,3 place par m² supplémentaire, arrondie par excès) pour les restaurants ;
- ✓ 0,2 place par lit, arrondie par excès, pour les hôpitaux, cliniques, foyers de vie et centres de soins ;
- ✓ pour les autres activités, 1 place pour 3 emplois non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions.



- 13.3.** En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés sur le terrain de la construction, le constructeur peut :
- ✓ réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale,
 - ✓ être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou d'acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- 13.4.** Des emplacements de stationnement pour les vélos sont exigées à raison d'un minimum de :
- ✓ 1 emplacements par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
 - ✓ 2 emplacements par logement de plus de 50 m² de surface de plancher ;
 - ✓ 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher de bureau.
- 13.5.** Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des articles précédents aux surfaces existantes avant travaux.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AUE ET AUAE

UTILISATION DU REGLEMENT

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

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

- ✓ **AUe** : Urbanisation future à vocation d'équipement et d'aménagements sportifs publics.
- ✓ **AUae** : Urbanisation future à vocation d'activités économiques, prévue dans une opération d'aménagement d'ensemble.

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

Article AUae1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

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

Article AUae2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Rappel :

- 2.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

Peuvent être autorisés :

- 2.2. Dans le secteur AUe, les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**.
- 2.3. Dans le secteur AUe, les aménagements sportifs publics et les constructions liées.
- 2.4. Dans le secteur AUae, les constructions à usage principal **de bureau, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier** ou de constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif** 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.
- 2.5. Dans le secteur AUae, les constructions à usage d'habitation directement nécessaires pour la sécurité et le gardiennage des installations autorisées.
- 2.6. Les postes de distribution de carburants et les ateliers de réparation de véhicules ainsi que les postes de peinture à condition que toutes les dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et limiter les risques d'incendie.



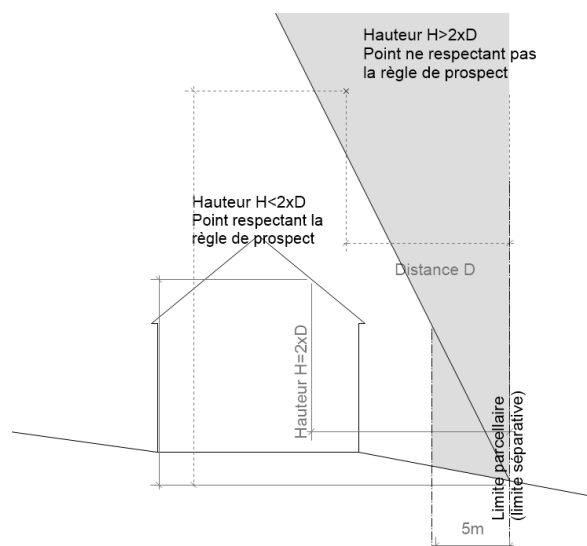
SECTION II - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

Article AUae3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 3.1. Les constructions doivent respecter une marge de recul minimum de :
- ✓ 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 20 ;
 - ✓ 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales,
 - ✓ 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.
- 3.2. Les constructions annexes à usage de guichet ou de contrôle d'entrée et les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement du service public pourront être implantées en limite ou en recul.

Article AUae4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 4.1. Les constructions doivent être implantées :
- ✓ soit en limite séparative ;
 - ✓ soit avec un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur* du bâtiment à construire, sans pouvoir être inférieur à 5 m.



Article AUae5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 5.1. Pas de prescriptions spéciales.

Article AUae6 – Coefficient d'emprise au sol

- 6.1. Dans le secteur AUae, l'emprise au sol* des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder :
- ✓ 60% de la superficie totale du terrain d'assiette pour les constructions d'équipement public ou d'intérêt collectif ;
 - ✓ 50% de la superficie totale du terrain d'assiette dans les autres cas.
- 6.2. Dans le secteur AUe, l'emprise au sol* des différentes constructions et annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie totale du terrain d'assiette.



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

Article AUae7 – Hauteur maximum des constructions

7.1. La hauteur* de toute construction ne devra pas excéder 15 mètres hors tout.

Article AUae8 – Aspect extérieur

I – Généralités

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

8.2. Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

II – Adaptation au sol

8.3. Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel.

III – Aspect

8.4. L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ou inadapté est interdit.

8.5. Les façades, si elles ne sont pas réalisées avec des matériaux traditionnels locaux (brique, silex, ardoise, torchis) ou du bois brut, devront présenter une teinte douce ou naturelle (sable, beige, ocre, gris et demi-teintes de gris).

8.6. Des couleurs vives pourront être admises en façade, par petites touches, pour souligner la volumétrie.

8.7. Dans le secteur AUae, la polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.

8.8. Dans le secteur AUae, les parties de bureaux pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.

8.9. Les différents dispositifs de comptage (coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale, etc. ...) seront obligatoirement regroupés (par exemple dans un muret technique à l'entrée du terrain ou intégré au bâtiment).

V – Clôtures

8.10. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

8.11. Les clôtures doivent être de l'un des types suivants :

- ✓ clôtures en bois ou d'aspect bois,
- ✓ haies vives,
- ✓ grillage, toujours doublé d'une haie vive.

8.12. Les haies vives seront composées d'essences locales, conformément au guide des plantations, excluant le thuya et le laurier palme. Leur hauteur est limitée à 2m.

8.13. Les grillages seront de couleur verte.

Article AUae9 – Performances énergétiques et environnementales

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



Article AUae10 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

- 10.1.** Les surfaces libres de toute construction, autres que les voies de circulation interne, les aires de stationnement et les terrasses, doivent être traités soit en cour commune minérale, soit en espaces verts d'agrément, et ne peuvent être occupés par des dépôts pour des activités industrielles, commerciales ou artisanales que sous réserve d'un traitement adapté, les occultant depuis les voies et emprises publiques.
- 10.2.** Les arbres et arbustes seront choisis parmi les essences locales données par le guide des plantations lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces publics.
- 10.3.** Lorsqu'une propriété est composée de plusieurs bâtiments, le projet pourra inclure des liaisons végétales entre les différents bâtiments ou annexes afin de créer un équilibre entre les volumes bâtis et les espaces extérieurs.

SECTION III – EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article AUae11 – Accès et voirie

I – Accès :

- 11.1.** Pour être constructible un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- 11.2.** Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
- 11.3.** Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
- ✓ la visibilité soit suffisante,
 - ✓ les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre dangereuse sur la voirie,
- 11.4.** Pour les terrains riverains de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

II – Voirie :

- 11.5.** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 11.6.** Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale en sorte de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Article AUae12 – Desserte par les réseaux

I – Eau potable :

- 12.9.** Toute construction nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines étanches.

II – Assainissement des eaux usées :

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

III – Assainissement des eaux pluviales :

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



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

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

IV – Electricité, téléphone et télédistribution

12.15. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

12.16. Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

Article AUae13 – Stationnement

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

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

- ✓ 1 place par unité de logement de moins de 50 m² de surface de plancher ou par logement financé avec une aide de l'Etat ;
- ✓ 2 places par unité de logement de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ 1 place pour 25 m² de surface de plancher de bureau ;
- ✓ 1 place pour 125 m² de surface de plancher pour les commerces ;
- ✓ 1 place par chambre pour les hôtels ;
- ✓ 3 places par 10 m² de salle (+ 0,3 place par m² supplémentaire, arrondie par excès) pour les restaurants ;
- ✓ 0,2 place par lit, arrondie par excès, pour les hôpitaux, cliniques, foyers de vie et centres de soins ;
- ✓ pour les autres activités, 1 place pour 3 emplois non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions.

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

- ✓ réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale,
- ✓ être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou d'acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

- ✓ 1 emplacements par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ 2 emplacements par logement de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher de bureau.

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



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A ET N, Y COMPRIS Ae ET AJ

UTILISATION DU REGLEMENT

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

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

Dans les zones agricoles, naturelles et forestières, les documents graphiques du règlement identifient les bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, en application du 2° de l'article L151-11 (ancien art. L123-1, alinéa 17) du code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

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

- ✓ **A strict** : Zone de protection des espaces agricoles ;
- ✓ **N strict** : Zone naturelle de protection ;
- ✓ **Ae** : Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- ✓ **Aj** : Secteur correspondant aux jardins collectifs.

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

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

- 1.1. Les constructions non fixées à l'article 2.
- 1.2. Les terrains et constructions aménagés pour l'accueil des campeurs et des résidences mobiles ou démontables et le stationnement des caravanes.
- 1.3. Les affouillements* et exhaussements* de sol, sauf :
 - ✓ s'ils sont liés à une occupation du sol admise ;
 - ✓ ou s'ils sont nécessaires à l'urbanisation ;
 - ✓ ou s'ils permettent de préciser ou de supprimer les risques naturels.
- 1.4. Les carrières.
- 1.5. Les alignements sur rue de plus de deux garages individuels non intégrés dans des constructions à usage d'habitation.

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

Rappel :

- 2.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

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



- 2.2.** Dans le secteur A strict, les constructions nécessaires à l'exploitation **agricole**.
- 2.3.** La création d'habitation par changement de destination des bâtiments identifiés en application du 2° de l'article L151-11 (ancien art. L. 123-1, alinéa 17) du code de l'urbanisme, sous les conditions que :
- ✓ ces bâtiments ne soient pas nécessaires à l'activité agricole,
 - ✓ les installations et aménagements ne nuisent pas au fonctionnement d'une exploitation agricole,
 - ✓ les caractéristiques principales des bâtiments soient respectées.
- 2.4.** La création par changement de destination de bâtiments à usage artisanal, commercial, de bureau, d'entrepôts, d'hébergement hôtelier, d'équipement publics ou d'intérêt collectif des bâtiments identifiés en application du 2° de l'article L151-11 (ancien art. L. 123-1, alinéa 17) du code de l'urbanisme, sous les conditions que :
- ✓ ces bâtiments ne soient pas nécessaires à l'activité agricole,
 - ✓ les installations et aménagements ne nuisent pas au fonctionnement d'une exploitation agricole,
 - ✓ les caractéristiques principales des bâtiments soient respectées,
 - ✓ il n'en résulte pas pour le voisinage de graves risques de nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.5.** L'extension et les annexes des bâtiments d'habitation, ainsi que les équipements liés (terrasses, piscines, ...), 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 Aj, les cabanons de moins de 20 m² de surface de plancher, les serres et les locaux d'accueil liés à la pratique du jardinage.
- 2.7.** Dans les secteurs A, N, Ae et Aj, les constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif**.

SECTION II - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

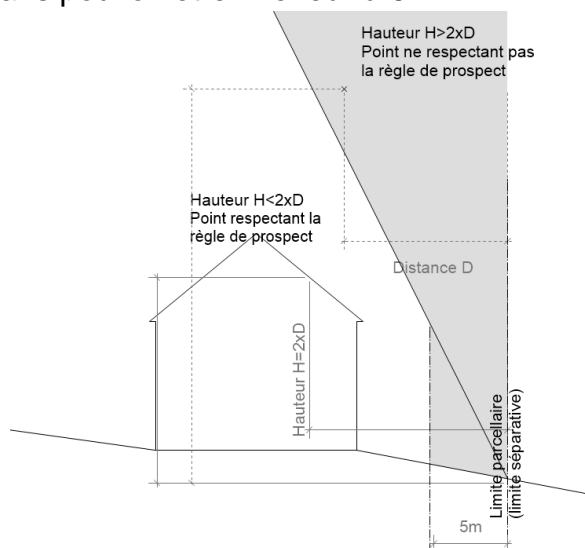
- 3.1.** La route départementale 20 est une voie à grande circulation, concernée par l'application de l'article L111-6 (ancien art. L111-1-4, alinéas 1 et 2) du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de [...] 75m de part et d'autre de l'axe [de la route départementale 20].
Cette interdiction [...] ne s'applique pas :
- ✓ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - ✓ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - ✓ aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - ✓ aux réseaux d'intérêt public.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »
- 3.2.** Les constructions doivent respecter une marge de recul minimum de :
- ✓ 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales (lorsqu'elles ne sont pas concernées par l'application de l'article précédent),
 - ✓ 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.



- 3.3. Toute construction à vocation d'habitation (sauf annexes) devra être édifiée à plus de 15m des espaces boisés classés (mesuré depuis la limite de l'emprise des surfaces boisés ou depuis l'axe des alignements).
- 3.4. Les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol pourront être implantées à l'alignement ou en recul.

Article AN4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 4.1. Les constructions doivent être implantées avec un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur* du bâtiment à construire, sans pouvoir être inférieur à 5 m.



- 4.2. Dans la zone A, les constructions agricoles peuvent être implantées en limite séparative si des contraintes techniques empêchent leur implantation en recul.
- 4.3. Toute construction à vocation d'habitation (sauf annexes) devra être édifiée à plus de 15m des espaces boisés classés (mesuré depuis la limite de l'emprise des surfaces boisés ou depuis l'axe des alignements).
- 4.4. Les annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol pourront être implantées en limite séparative ou en recul.

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

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

Article AN6 – Coefficient d'emprise au sol

- 6.1. L'emprise au sol* des constructions autres qu'agricoles ne doit pas excéder 20% de la superficie totale du terrain d'assiette.
- 6.2. Pour les petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol maximale est portée à 100% de la superficie totale de la parcelle.

Article AN7 – Hauteur maximum des constructions

- 7.1. La hauteur* de toute construction à usage agricole ne doit pas dépasser 15m au faîtage.
- 7.2. La hauteur* des annexes des habitations ne devra pas excéder un rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 3,5 mètres à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.



- 7.3.** La hauteur* des autres constructions ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 7 mètres à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.

Article AN8 – Aspect extérieur

I – Généralités

- 8.1.** Le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé pour des constructions ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux des façades.
- 8.2.** Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.
- 8.3.** En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes*, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

II – Adaptation au sol

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

III – Aspect

- 8.6.** L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ou inadapté est interdit.
- 8.7.** Les façades, si elles ne sont pas réalisées avec des matériaux traditionnels locaux (brique, silex, ardoise, torchis) ou du bois brut, devront présenter une teinte douce ou naturelle (sable, beige, ocre, gris et demi-teintes de gris).
- 8.8.** Des couleurs vives pourront être admises en façade, par petites touches, pour souligner la volumétrie.

IV – Toitures des habitations

- 8.9.** La pente des toitures des habitations ne doit pas être inférieure à 35° sur l'horizontale, avec deux versants, sauf pour la toiture d'une habitation comprenant un acrotère, auquel cas il n'est pas fixé de prescription pour la pente de la toiture.
- 8.10.** Les toitures des habitations de pente égale ou supérieure à 35° devront présenter des débords de 30cm au minimum, sauf implantation en limite séparative.
- 8.11.** Les annexes (aux habitations) de moins de 40 m² d'emprise au sol peuvent présenter une pente plus faible (un ou deux versants).
- 8.12.** Les petits agrandissements des habitations couverts en appentis peuvent présenter une pente plus faible, à condition :
- ✓ Que la pente soit sensiblement perpendiculaire au mur auquel elle s'adosse ;
 - ✓ Que son point le plus élevé reste en dessous du faîtage du bâtiment principal.
- 8.13.** Les toitures des habitations de pente égale ou supérieure à 35° seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile béton noire au format adapté à un aspect de 20 éléments minimum au m². Les couvertures en chaume sont également autorisées. Pour ces mêmes couvertures, des matériaux différents (zinc, inox, bac acier.. .) peuvent éventuellement être acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité.



- 8.14. Les toitures des annexes (aux habitations) de moins de 40 m² d'emprise au sol devront être de ton ardoise. Les couvertures en matériaux ondulés ou en fibrociment sont interdites.
- 8.15. Les vérandas des habitations pourront être couvertes en métal nervuré (zinc, bac acier, ...) ou en matériaux transparents, et selon de faibles pentes.

V – Clôtures

- 8.16. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- 8.17. Les clôtures doivent être de l'un des types suivants :
- ✓ clôtures en bois,
 - ✓ haies vives,
 - ✓ grillage.
- 8.18. Les haies vives seront composées d'essences locales, conformément au guide des plantations, excluant le thuya et le laurier palme. Leur hauteur est limitée à 2m.
- 8.19. Les lames de soubassement et les grillages à mailles fines constituant des obstacles à la circulation de la petite faune sont interdits.

Article AN9 – Performances énergétiques et environnementales

- 9.1. 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). Ils devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaires et cadre).
- 9.2. En cas de pose sur une toiture terrasse, les panneaux solaires devront être masqués par l'acrotère.
- 9.3. Les panneaux solaires posés au sol doivent être masqués depuis l'espace public.

Article AN10 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

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

SECTION III – EQUIPEMENT DE LA ZONE

Article AN11 – Accès et voirie

I – Accès :

- 11.1. Pour être constructible un terrain, doit avoir un accès à une voie publique ou privée.
- 11.2. Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.
- 11.3. Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
- ✓ la visibilité soit suffisante,
 - ✓ les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre dangereuse sur la voirie.
- 11.4. Pour les terrains riverains de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque, notamment sur la RD 20, peut être interdit.

II – Voirie :

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



11.6. Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile, doivent être aménagées dans leur partie terminale en sorte de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Article AN12 – Desserte par les réseaux

I – Eau potable :

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

II – Assainissement des eaux usées :

12.2. Toute construction nécessitant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches.

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

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

III – Assainissement des eaux pluviales :

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

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

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

IV – Electricité, téléphone et télédistribution

12.8. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

12.9. Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés.

Article AN13 – Stationnement

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

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

- ✓ 1 place par unité de logement de moins de 50 m² de surface de plancher ou par logement financé avec une aide de l'Etat ;
- ✓ 2 places par unité de logement de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ 1 place pour 25 m² de surface de plancher de bureau ;
- ✓ 1 place pour 125 m² de surface de plancher pour les commerces ;



- ✓ 1 place par chambre pour les hôtels ;
 - ✓ 3 places par 10 m² de salle (+ 0,3 place par m² supplémentaire, arrondie par excès) pour les restaurants ;
 - ✓ 0,2 place par lit, arrondie par excès, pour les hôpitaux, cliniques, foyers de vie et centres de soins ;
 - ✓ pour les autres activités, 1 place pour 3 emplois non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions.
- 13.3.** En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés sur le terrain de la construction, le constructeur peut :
- ✓ réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale,
 - ✓ être tenu quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, ou d'acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- 13.4.** Des emplacements de stationnement pour les vélos sont exigées à raison d'un minimum de :
- ✓ 1 emplacements par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
 - ✓ 2 emplacements par logement de plus de 50 m² de surface de plancher ;
 - ✓ 1 emplacement pour 25 m² de surface de plancher de bureau.
- 13.5.** Pour les projets portant sur des bâtiments existants, ces exigences sont diminuées du nombre d'aires de stationnement de véhicules motorisés calculés par application des articles précédents aux surfaces existantes avant travaux.



LEXIQUE

Affouillement

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

Agrandissement

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

Agrandissement mesuré

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

Alignement

Limite du domaine public au droit des parcelles privées.

Alignement opposé

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

Alignement de fait

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

Annexes

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

Appareillage

Disposition apparente des matériaux de construction qui composent une maçonnerie.

Appentis

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

Architecture contemporaine

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

La notion d'architecture contemporaine de qualité, dont il est fait mention dans ce document, correspond à un ensemble de réponses de qualité à une série de problématiques et de contraintes : organisation fonctionnelle des espaces de vie adaptée aux besoins et aux aspirations des occupants, insertion harmonieuse dans le site et le paysage, adaptation au contexte culturel local, économie d'énergie, utilisation de matériaux recyclables, etc ...

Par exemple, une réponse uniquement fonctionnelle (réalisation d'un garage de forme parallépipédique pour garer un véhicule, sans autres formes de recherches) ne peut être considérée comme une architecture contemporaine de qualité. Cette définition sous-tend une



réflexion architecturale qui permet d'aboutir au projet, synthèse des différentes contraintes et problématiques évoquées ci-dessus.

Bac acier nervuré

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

Baie

Ouverture dans un mur (porte, fenêtre).

Bandeau

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

Bardage

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

Bossage

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

Châinage

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

Chaux

Liant obtenu par calcination de pierre calcaire.

Clôture à lisses

Clôture composée de lisses montées sur des poteaux.

Clôture en piquets

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

Coupe d'arbres ou de haies basses

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

Défrichage d'arbres ou de haies basses

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

Encadrement

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



Emprise au sol

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

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

Epis de faîtage

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

Exhaussement

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

Extension

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

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

Extension* mesuré

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

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

Hauteur

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction prise au milieu des façades; elle est mesurée à partir du sol existant avant travaux, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Modénature

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

Mortier

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

Mortier bâtard

Mélange de mortier ciment et chaux hydraulique.



Mur en colombage

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

Parement

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

Percement

Ouverture ou passage dans un mur.

Shingle

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

Surface

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

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

Surfaces imperméabilisées

Sont constitutives des surfaces imperméabilisées :

- les toitures des constructions et leurs annexes, y compris leurs débords, à l'exception des toitures-terrasses végétalisées ;
- les terrasses, les emplacements de stationnement et les allées de circulation, à l'exception de ceux réalisés en matériaux perméables (gravillons, dalles alvéolaires engazonnées, terre renforcée, etc. ...) ;
- les surfaces en eau (piscine, mares, noues, bassins tampon, etc. ...)

Toiture cintrée

Toiture en forme d'arc de cercle.

