# Commune de Widehem

## Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du :

INGEO

**SOMMAIRE**

**Titre I : Dispositions générales** **p 3**

**Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines** **p 7**
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

**Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser** **p 20**
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

**Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles** **p 30**
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

**Titre V : Dispositions applicables aux zones naturelles** **p 39**
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

**Titre VI : Annexes** **p 43**

**Titre VII : Lexique et illustrations appliquées à certains articles** **p 48**
CHAPITRE 1 - LEXIQUE
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

# TITRE I :
# DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L123-1, R123-4, R123-9, R123-10 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Widehem.

## ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### A - DISPOSITIONS DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.
Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

**LES ZONES URBAINES** repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- **ZONE UD** : Cette zone représente l'ensemble de la trame urbaine de la commune. Zone mixte d'habitat, cette zone bâtie accueille la trame initiale de la commune ainsi que les récentes extensions.
- **ZONE UE** : cette zone correspond à l'implantation d'activités en entrée de commune.

**LES ZONES A URBANISER**, repérées par les lettres AU.

- **ZONE 1 AU** : zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme.
- **ZONE 2 AU** : zone mixte d'urbanisation future à long terme.

**LES ZONES AGRICOLES**, repérées par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

**- ZONE A :** destinée à l'activité agricole
**Un sous secteur Ah** identifie une construction à usage d'habitation située au sein des espaces dévolues à l'activité agricole.
**Un sous secteur Ae** identifie le secteur au sein duquel, seul le remplacement des éoliennes existantes est possible.

**LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux ou non bâtis, à préserver pour leurs intérêts écologiques, naturels et/ou paysagers.

- **ZONE N** : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts reprenant les espaces d'intérêt écologiques et importants pour la conservation des sites et des paysages.

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles dans le titre IV, les dispositions particulières des zones naturelles dans le TITRE V du présent règlement.

### B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES A TITRE D'INFORMATION

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage).

Conformément au code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

## ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

**I - Se superposent entre autre, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.**

1. Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-2 et suivants du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public

2. Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.

**II - Prévalent sur les dispositions du PLU**

Prévalent notamment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, transposant la directive européenne 2001/42 du 27 juin 2001 relatives à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, impose désormais pour les documents concernés une procédure spécifique dite « plans et programmes ».

Le rapport de présentation de chacun de ces documents d'urbanisme décrit et évalue les effets notables que peut avoir la mise en œuvre du document sur l'environnement ainsi que les mesures prévues pour réduire et, dans la mesure du possible, compenser les incidences négatives sur l'environnement. Il expose enfin les autres solutions envisagées et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, le projet a été retenu.

Le décret du 27 mai 2005 modifiant le code de l'urbanisme précise notamment les plans locaux d'urbanisme précise notamment les plans locaux d'urbanisme qui sont soumis à cette procédure « plans et programmes », à savoir : les Plan Local d'Urbanisme permettant la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L 414-4 du code de l'environnement

Puis, lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un SCOT approuvé ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale :

- le Plan Local d'Urbanisme relatif à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;
- les PLU qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale ou supérieur à 200 hectares ;
- les Plan Local d'Urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;
- les Plan Local d'Urbanisme des communes littorales au sens de l'article L 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares.

**III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU**

1. Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2. Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels qu'installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement sanitaire départemental,...
3. les articles L571-9 et 10 du code de l'environnement et les dispositions prises en application de ces articles :
   a. le décret n°95-20 du 9 janvier 1995 pour l'application de l'article L111-11-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
   b. le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation,
   c. l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement,
   d. l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit,
   e. l'arrêté du 14 novembre 2001 de classement des infrastructures à l'égard du bruit, classement des routes nationales du Pas-de-Calais,
   f. l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 modifié le 13 janvier 2003 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.
   g. l'arrêté préfectoral du 23 août 2002 de classement des infrastructures de transport terrestres à l'égard du bruit, classement des routes départementales du Pas-de-Calais.
   h. le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation,

## ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## ARTICLE 5 – PRECONISATIONS PARTICULIERES

- La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait gonflement des sols argileux : aléa faible. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.

- Le Plan Local d'Urbanisme recense des éléments de patrimoine, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Ces éléments sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable par la collectivité conformément au code de l'urbanisme.
Cette démarche a pour effet de soumettre toute modification des éléments de paysage identifiés qui n'étaient pas auparavant soumis à un régime d'autorisation au titre de l'urbanisme à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les éléments protégés sont les suivants :

- les différents éléments naturels participant au paysage
  - certaines haies : champêtres, brises- vents, bocagères pour peu qu'elles participent à la gestion de l'environnement et des paysages
  - alignement d'arbres de hautes tiges ou non et arbres remarquables (têtards…)
  - talus, et talus plantés, intéressants pour la mise en défens de la trame urbaine des eaux de ruissellement et/ou leur rôle de coupe vent,
- les éléments de petit patrimoine bâti : calvaire et croix

# TITRE II :
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UD

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit de l'ensemble bâti du village de Widehem. Elle regroupe l'ensemble de la trame bâtie initiale ainsi que l'ensemble des dernières extensions.

Sa vocation est mixte : principalement affectée à l'habitat, aux équipements, aux commerces et services. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

### ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. L'ouverture et l'extension de toute carrière.
2. Les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs ainsi que le stationnement isolé de caravanes ou de mobil home,
3. La création de siège d'exploitation agricole et bâtiments d'élevage si elle n'est pas liée à une exploitation déjà implantée sur le territoire communal.
4. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels et ménagers tels que pneus usés, ...
5. Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
6. La création de groupes de garages de plus de 2 unités.
7. la création de garage en sous sol si celui-ci n'est pas intégré au terrain naturel

### ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

1. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement.
2. les établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
    a. que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre indésirables dans la zone,
    b. qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.
3. la création des bâtiments agricoles, y compris les bâtiments d'élevage, sont autorisés uniquement s'ils appartiennent à une exploitation existante dans la zone.
4. Les campings à la ferme et les annexes nécessaires à ce type d'activités ; sous réserve qu'ils soient implantés à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face et non visibles de la voie publique.
5. la reconstruction à l'identique après sinistre
6. les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffe-eau solaires…) ou de techniques durables (toitures végétalisées…) sont autorisées.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UD 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

**A - ACCES AUTOMOBILE**

1- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.
2- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 mètres à une voie de desserte.
3- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.
4- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

**B - VOIRIE**

1- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
2- Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

### ARTICLE UD 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

**A - DESSERTE EN EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

**B - EAUX PLUVIALES**

1. Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales sont conseillés. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle sera privilégiée (puits d'infiltration, engazonnement…).

**C - EAUX USEES**

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

1. Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.
2. Les systèmes d'assainissement provisoires sont autorisés, y compris la pose de fosse à vider mais ceux-ci seront conçus de telle sorte qu'ils puissent être supprimés lorsque l'assainissement collectif sera installé. Le raccordement à ce dernier sera obligatoire.

**D - EAUX RESIDUAIRES**

1- Eaux résiduaires industrielles
Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.
L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

2- Eaux résiduaires agricoles
Les effluents agricoles (purin, lisier, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

**E - DISTRIBUTION ELECTRIQUE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## ARTICLE UD 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Non règlementé.

## ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions devra âtre réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.
Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :
- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer sur les apports solaires).

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

1. soit à l'alignement de la voie publique,
2. soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement public et jusqu'à 20 mètres mesurée à l'alignement,

On préfèrera un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

Dans le cas de dents creuses, l'autorité chargée de la délivrance des autorisations d'occupation du sol imposera au pétitionnaire la limite d'implantation à partir de celle de l'une des constructions existantes sur les fonds voisins ou sur le terrain où doit s'implanter la nouvelle construction, la construction de référence sera celle située la plus près de la future construction.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la reconstruction, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées à plus de 20 mètres par rapport à l'alignement public.

Le prolongement en continuité pour les extensions, garages et annexes s'entend avec le bâti existant sur la même parcelle. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**1- Principes généraux :**

**A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :**

1. à l'alignement de la voie, et dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
2. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
    - lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,
    - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
    - lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

**B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE**

La marge d'isolement des **constructions à usage d'habitation** et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.
La marge d'isolement des **autres constructions** qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m$^2$ et d'une hauteur maximale de 3m.

## ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

## ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

## ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux et 9 mètres maximum mesuré au faitage (soit : R +C ou R +1+ toit terrasse ou R+1+toit mono-pente ou faible double-pente).
2. L'assiette de référence pour évaluer la hauteur est l'accès à l'unité foncière concerné.
3. Dans le cas de dents creuses, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur au faîtage à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou des hauteurs moyennes de celles-ci.
4. Cas d'implantation sur un terrain en pente : un équilibre d'assisse de la construction sera recherchée dans le cas de terrain en pente en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

- la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau : le niveau de la dalle du rez de chaussée est mesuré au niveau de la façade avant des constructions à usage d'habitation,
- la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.
- les garages en sous sol sont autorisé seulement si celui-ci s'intègre au terrain naturel.
- l'assiette de référence est la voie publique d'accès à la parcelle.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur, peut être justifié jusqu'à 12 mètres pour des raisons fonctionnelles ou architecturales, d'équipement public ou d'intérêt général.

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

**1- Principes généraux**

1. Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les nouvelles constructions s'intègreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel.
3. L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture manifestement étrangère à la région sont interdits.
4. Les peintures des façades, murs et murets doivent respecter le nuancier de couleur proposé en annexe du présent règlement.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée. Dans ce cadre et seulement dans ce cadre, il pourra être dérogé aux règles définies au chapitre « dispositions particulières » de l'article 11 qui pourrait aller à l'encontre de cette utilisation.

Sont interdits :

1. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (agglomères creux en béton ou en terre cuite, carreaux de plâtre,…)
2. les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,… réalisés avec des moyens de fortune.
3. l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.

**2- Dispositions particulières**

L'ensemble de ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions publiques ou d'intérêt général.

**A-VOLUMETRIE :**

1. La volumétrie principale sera de préférence de forme allongée, basse et répondant à l'aspect des constructions contigües.
2. Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
3. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Le terrain de référence par rapport à la hauteur des bâtiments, autorisée à l'article 10, est l'accès la parcelle afin de minimiser les gros volumes. Les maisons sur butte sont à éviter.

**B-OUVERTURES**

1. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. En toiture, l'emploi des lucarnes est préféré (cf. illustration en annexe). La pose de fenêtre de toit de type Vélux® est tolérée.
2. Un rythme d'ouverture sera respecté, en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües, pour une cohérence d'ensemble de façade.

**C- TOITURES**

<u>Constructions à usages d'habitation et leurs annexes :</u>

Les toitures seront de préférence à double pente. Dans ces cas là, la pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure à 30 ° par rapport à l'horizontale, toujours dans les hauteurs autorisées à l'article 10. La pente des débords de toitures pourra être adoucie (coyaux).
Toutefois, les toitures à une seule pente ou les toitures terrasses sont autorisées.
*(pour exemple en élément de toiture architectural permettant la construction d'habitat contemporain ou la mise en place de technique de valorisation d'énergie renouvelable (gestion des ruissellements tel que toitures végétalisées).*
Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente sont, par extension, autorisés pour toutes les extensions et annexes (vérandas, garages…) dans la mesure où le volume bâti et les matériaux s'harmonisent avec ceux de la construction principale.

1. Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques du paysage. On veillera à ce que les matériaux soient adaptés aux constructions visibles sur le territoire.
2. Les toitures seront de préférence couleur rouge orangée, en tuiles ou similaire ou de teinte sombre.
3. On préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.
4. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des annexes. L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée.

<u>Constructions à usages d'activités et leurs annexes :</u>
Non règlementé

**D- CLOTURES**

A- En front à rue, les clôtures seront, de préférence, constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillages ou autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.
Les murs pleins constitués ou non de plaque béton seront évités sauf pour des raisons techniques majeures (écoulements anormal d'eau pluviale,…) Les murets, plaques pouvant servir à canaliser ces nuisances, en dehors des surfaces d'habitations, seront permis après étude avec les services municipaux.

B- sur les limites séparatives, elles pourront être constituées de haies vives, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie.

1. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.
2. Le traitement des clôtures devra être uniforme et respecter une continuité végétale et le paysage de la rue.
3. Les clôtures végétales seront de préférence composées des végétaux d'essences variées et locales listées en annexe.
4. La hauteur des clôtures sur rue ou sur limites séparatives ne pourra dépasser 2 mètres.

5. Les clôtures grillagées seront constituées d'un grillage de couleur foncée et mat de préférence.
6. La déclaration de clôture est obligatoire.

**E -TRAITEMENT DES FAÇADES ET MATERIAUX**

1. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal. Toutefois les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.
2. Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs criardes sont interdites.
3. Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris à poubelles, seront regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement. Ces modules doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
4. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires et zones de stockage seront dissimulées par des essences locales et placées en arrière du bâtiment. Celles-ci doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
5. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate…) est autorisée pour la réalisation de vérandas.

**F – ANNEXES**

1. Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
2. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures. Les bacs aciers seront autorisés.
3. Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures). Ils doivent également être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
4. On préfèrera une pente des toitures supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m² de surface hors œuvre brute.

## ARTICLE UD 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

**<u>Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols</u>**

1. <u>Constructions à usage d'habitation</u>
   a. Il est exigé deux places de stationnement par logement réalisées sur le domaine privé dont une place de jour ouverte sur la voie publique, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.
   b. Il est exigé en outre au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement.

   La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m² minimum par emplacement.

2. <u>Autres constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc...</u>
   Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution nécessaires aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, conformément à la législation en vigueur.

## ARTICLE UD 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale).

1. Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément. La création et l'exploitation d'un jardin potager sont autorisées.
2. Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation.
3. Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales de préférences.
4. Les plantations existantes seront conservées au maximum.
5. Les éléments naturels existants (haie, fossés, talus, mares, arbres isolés) repérés au plan de zonage au titre du L.123-1-5 7° doivent être conservés. Tout élément naturel repéré à ce titre ne pourra être arraché ou détruit, après autorisation du Maire, que dans les cas suivants :
    a. Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale **de 6 mètres** sous réserve de ne pas porter atteinte à la structure du paysage,
    b. Création d'un bâtiment nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager,
    c. Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

    Toutefois, cette autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

# SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

## ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone urbaine équipée, dont la vocation est d'accueillir des activités à caractère industriel, artisanal, commercial ou de services.

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS :
Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2.

### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après :

1. les établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
    c. que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits…) de nature à les rendre indésirables dans la zone,
    d. qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants.
2. Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations,
3. Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics,
4. Par ailleurs les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffe-eau solaires…) ou de techniques durables (toitures végétalisées…) sont autorisées.
5. Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ; ainsi que pour la réalisation de travaux d'assainissement.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE UE 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

**A - ACCES AUTOMOBILE**

1- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.
2- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 mètres à une voie de desserte.
3- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

4- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

**B - VOIRIE**

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

## ARTICLE UE 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

**A - DESSERTE EN EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

**B - EAUX PLUVIALES**

1. Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales sont conseillés. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle sera privilégiée (puits d'infiltration, engazonnement…).

**C - EAUX USEES**

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

1. Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.
2. Les systèmes d'assainissement provisoires sont autorisés, y compris la pose de fosse à vider mais ceux-ci seront conçus de telle sorte qu'ils puissent être supprimés lorsque l'assainissement collectif sera installé. Le raccordement à ce dernier sera obligatoire.

**D - EAUX RESIDUAIRES**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

**E - DISTRIBUTION ELECTRIQUE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## ARTICLE UE 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Non règlementé

## ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres de l'alignement des voies, publiques ou privées.

## ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :**
L'implantation sur limites séparatives est interdite.

**B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE**
Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :
Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :
La marge d'isolement des constructions qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.

## ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

## ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage de la toiture.
L'assiette de référence pour évaluer la hauteur est l'accès à l'unité foncière concerné.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

**1- Principes généraux**
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

**2- Dispositions particulières**

**A-LES MATERIAUX :**
Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis tels que maçonneries de finition, béton, bardage acier laqué,...

**B-LES CLOTURES :**
A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,8 mètre.

## ARTICLE UE 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

**Normes applicables aux constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc...**
Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution nécessaires aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, conformément à la législation en vigueur.

## ARTICLE UE 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale).
Les marges de recul et d'isolement par rapport aux limites de zones doivent comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et des buissons.
Les surfaces libres de toute construction ou occupation doivent être composées de haies vives hétérogènes en espèces et/ou de strates herbacées naturelles.

# SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

## ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

# TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Cette zone est destinée à être ouverte dans une première phase à l'urbanisation. Cette zone fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement opposable.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone sont suffisants pour desservir l'ensemble de la zone.

### ARTICLE 1AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

SONT INTERDITS
Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux admis à l'article 2.

### ARTICLE 1AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré, compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et dans la mesure où le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone, SONT ADMIS, SOUS RESERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRES :

- les constructions à usage d'habitation sous forme de lotissement ou opérations groupées, sous réserve qu'elles respectent les orientations d'aménagement établi sur l'ensemble du secteur.
- les constructions à usage de commerces, de bureaux ou de services dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies.
- les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 1AU 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (Cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie.

**A - ACCES AUTOMOBILE**

1- Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.
2- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès d'au moins 4 mètres à une voie de desserte.
3- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.
4- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

**B - VOIRIE**

1- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
2- Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

**A - DESSERTE EN EAU**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

**B - EAUX PLUVIALES**

1. Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2. En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales sont conseillés. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle sera privilégiée (puits d'infiltration, engazonnement…).

**C - EAUX USEES**

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

1. Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques.
2. Les systèmes d'assainissement provisoires sont autorisés, y compris la pose de fosse à vider mais ceux-ci seront conçus de telle sorte qu'ils puissent être supprimés lorsque l'assainissement collectif sera installé. Le raccordement à ce dernier sera obligatoire.

**D - EAUX RESIDUAIRES**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

**E - DISTRIBUTION ELECTRIQUE**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

## ARTICLE 1AU-5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non règlementé.

## ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions devra âtre réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.
Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :
- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer su r les apports solaires).

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

1. soit à l'alignement de la voie publique,
2. soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement public et jusqu'à 20 mètres mesurée à l'alignement,

## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**1- Principes généraux :**

**A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :**

1. à l'alignement de la voie, et dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
2. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

**B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE**

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :
Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :
La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.
La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3m.

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux et 9 mètres maximum mesuré au faitage (soit : R +C ou R +1+ toit terrasse ou R+1+toit mono-pente ou faible double-pente).
2. L'assiette de référence pour évaluer la hauteur est l'accès à l'unité foncière concerné.
3. Cas d'implantation sur un terrain en pente : un équilibre d'assisse de la construction sera recherchée dans le cas de terrain en pente en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).
   - la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau : le niveau de la dalle du rez de chaussée est mesuré au niveau de la façade avant des constructions à usage d'habitation,
   - la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.
   - les garages en sous sol sont autorisé seulement si celui-ci s'intègre au terrain naturel.
   - l'assiette de référence est la voie publique d'accès à la parcelle.

Toutefois, un dépassement de cette hauteur, peut être justifié jusqu'à 12 mètres pour des raisons fonctionnelles ou architecturales, d'équipement public ou d'intérêt général.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

**1- Principes généraux**

1. Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Les constructions s'intègreront dans les lignes du paysage et seront adaptées au site et notamment au terrain naturel.
3. L'architecture des constructions s'inscrira dans l'architecture locale. Les pastiches de l'architecture étrangère à la région sont interdits.
4. Les peintures des façades, murs et murets doivent respecter le nuancier de couleur proposé en annexe du présent règlement.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

Sont interdits :

1. L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (agglomérés creux en béton ou en terre cuite, carreaux de plâtre,…)
2. les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris,… réalisés avec des moyens de fortune.

3. l'emploi de matériaux de récupération portant atteinte à l'intérêt des lieux.

**2- Dispositions particulières**

L'ensemble de ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions publiques ou d'intérêt général.

**A-VOLUMETRIE :**

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Le terrain de référence par rapport à la hauteur des bâtiments, autorisée à l'article 10, est l'accès la parcelle afin de minimiser les gros volumes. Les maisons sur butte sont à éviter.

**B-OUVERTURES**

1. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. En toiture, l'emploi des lucarnes est préféré (cf. illustration en annexe). ). La pose de fenêtre de toit de type Vélux® est tolérée.
2. Un rythme d'ouverture sera respecté, en rapport avec les rythmes observés sur la commune pour une cohérence d'ensemble de façade.

**C- TOITURES**

Les toitures seront de préférence à double pente. Dans ces cas là, la pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure à 30 ° par rapport à l'horizontale, toujours dans les hauteurs autorisées à l'article 10. La pente des débords de toitures pourra être adoucie (coyaux).
Toutefois, les toitures à une seule pente ou les toitures terrasses sont autorisées.
*(pour exemple en élément de toiture architectural permettant la construction d'habitat contemporain ou la mise en place de technique de valorisation d'énergie renouvelable (gestion des ruissellements tel que toitures végétalisées).*
Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente sont, par extension, autorisés pour toutes les extensions et annexes (vérandas, garages…) dans la mesure où le volume bâti et les matériaux s'harmonisent avec ceux de la construction principale.

1. Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques du paysage. On veillera à ce que les matériaux soient adaptés aux constructions visibles sur le territoire.
2. Les toitures seront de préférence couleur rouge orangée, en tuiles ou similaire ou de teinte sombre.
3. On préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.
4. l'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des annexes.
5. L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée.

**D- CLOTURES**

A- En front à rue, les clôtures seront, de préférence, constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillages ou autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.
Les murs pleins constitués ou non de plaque béton seront évités.

B- sur les limites séparatives, elles pourront être constituées de haies vives, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie.

1. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.
2. Le traitement des clôtures devra être uniforme et respecter une continuité végétale et le paysage de la rue.
3. Les clôtures végétales seront de préférence composées des végétaux d'essences variées et locales listées en annexe.
4. La hauteur des clôtures sur rue ou sur limites séparatives ne pourra dépasser 2 mètres.
5. les clôtures grillagées seront constituées d'un grillage de couleur foncée et mat de préférence.
6. La déclaration de clôture est obligatoire.

**E -TRAITEMENT DES FAÇADES ET MATERIAUX**

1. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal. Toutefois les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.
6. Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs criardes sont interdites.
2. Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris à poubelles, seront regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement. Ces modules doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
3. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires et zones de stockage seront dissimulées par des essences locales et placées en arrière du bâtiment. Celles-ci doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
4. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate…) est autorisée pour la réalisation de vérandas.

**F – ANNEXES**

1. Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
2. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures. Les bacs aciers seront autorisés.
3. Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures). Ils doivent également être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
4. On préfèrera une pente des toitures supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m² de surface hors œuvre brute.

## ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

**<u>Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols</u>**

1. <u>Constructions à usage d'habitation</u>
    a. Il est exigé deux places de stationnement par logement réalisées sur le domaine privé dont une place de jour ouverte sur la voie publique, hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels il est exigé une place de stationnement par logement.
    b. Il est exigé en outre au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m² minimum par emplacement.

2. Autres constructions : activités artisanales ou industrielles, services publics, etc...
   Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution nécessaires aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation, conformément à la législation en vigueur.

## ARTICLE 1AU 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Toute plantation réalisée devra correspondre à des essences adaptées au milieu existant (cf. annexe essence locale).

1. Les surfaces non affectées aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte doivent être traitées en espaces verts ou en jardin d'agrément. La création et l'exploitation d'un jardin potager sont autorisées.
2. Les aires de stationnement découvertes devront être végétalisées et conçues de manière à réduire au maximum l'imperméabilisation.
3. Les dépôts et les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes d'essences végétales de préférences.
4. Les plantations existantes seront conservées au maximum.

# SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

## ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Cette zone est destinée à être ouverte dans une deuxième phase à l'urbanisation. L'urbanisation de cette zone sera soumise à modification du document.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ne sont pas suffisants pour desservir l'ensemble de la zone.

### ARTICLE 2AU-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux admis à l'article 2.

### ARTICLE 2AU-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

**L'urbanisation de cette zone est soumise à modification du document d'urbanisme. Cette zone sera à vocation mixte.**

Par anticipation, les constructions à usage d'habitation sous réserve que le projet de l'ensemble des futures constructions ne contrarie pas l'aménagement ultérieure de la zone.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 2AU 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

Non règlementé.

### ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

Non règlementé.

### ARTICLE 2AU-5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non règlementé.

### ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

1. soit à l'alignement de la voie publique,
2. soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement public et jusqu'à 20 mètres mesurée à l'alignement,

### ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**1- Principes généraux :**

**A -IMPLANTATIONS SUR LIMITES SEPARATIVES :**

1. à l'alignement de la voie, et dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible mais non obligatoire,
2. au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements et établissements publics ou d'intérêt collectif.

**B - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT RELATIVE**

Les dispositions ci-dessous sont d'application cumulative :

Marge d'isolement relative :
Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq 2L$).

Marge d'isolement absolue :
La marge d'isolement des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes qui ne seraient pas édifiées sur limite séparative conformément au A ci-dessus, ne peut être inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies ; à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.
La marge d'isolement des autres constructions qui ne seraient pas édifiées sur limites séparatives ne peut être inférieure à 4 mètres.

La distance d'éloignement peut être ramenée à 1m pour les abris de jardin et bâtiments annexes d'une superficie maximale de $20m^2$ et d'une hauteur maximale de 3m.

**ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

**ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

**ARTICLE2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

**ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES**

Non règlementé.

**ARTICLE 2AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non règlementé.

**ARTICLE 2AU - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Non règlementé.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

# TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone pour la majorité non bâtie et/ou dévolue à l'activité agricole et préservée au titre de l'intérêt agronomique des espaces.
Un sous secteur Ah a été crée afin d'identifier les constructions à usage d'habitations isolée au cœur de l'ensemble agricole.
Un sous secteur Ae a été crée afin d'identifier les éoliennes présentes sur le territoire communal.

**Les principales haies bocagères de la zone sont repérées au zonage au titre du L123-1-5 7°. Toute transformation des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1-5 7 du code de l'urbanisme doivent faire préalablement l'objet d'une déclaration préalable auprès de la collectivité.**

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles et ressortant ou non de la législation sur les installations classées.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.
3. les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffe-eau solaires, …) ou de techniques durables (toitures végétalisées…) sont autorisées
4. Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L311-1 du code rural à savoir :
    a. les centres équestres, hors activités de spectacle,
    b. les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition d'être implantées sur une exploitation en activité,
    c. le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité,
    d. les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation,
    e. les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation,
    f. les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation,
    g. les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.
5. Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés dans le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :
    a. la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, plan d'épandage…),
    b. la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux…), habitation ou bureaux, équipement recevant du public ou salle de réception,

c. l'extension du bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
7. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.

**En sus dans le secteur Ah :**

1. L'extension des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants et dans la limite de 1.5 de la SURFACE DE PLANCHER initiale avec un maximum de 200m²résultant,
2. Les constructions de bâtiments annexes dont la surface n'excède pas 25m² et situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée,
3. Les travaux ayant pour effet de changer la destination de bâtiments existants, ainsi que la transformation en résidences principales ou secondaires, gîtes ruraux, dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.
4. les techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires, chauffe-eau solaires…) ou de techniques durables (toitures végétalisées…) sont autorisées.

**Sur le secteur Ae :**
Seul est autorisé, le remplacement des éoliennes existantes à date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE A 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

**A- ACCES AUTOMOBILE**
Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenus par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

**B - VOIRIE**
La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.
Les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie. Ces dispositions sont également applicables aux voies en impasse à prolonger.

Aucune voie privée ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur inférieure à 6 mètres.
Les caractéristiques des voiries devront être soumises à l'avis du gestionnaire de voirie concernée.

Les accès et voiries devront satisfaire à la réglementation en vigueur concernant la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

## ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

### A- DESSERTE EN EAU

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### B - EAUX PLUVIALES

1 - Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
2 - En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales sont conseillés. Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle sera privilégiée (puits d'infiltration, engazonnement…).

### C- EAUX USEES

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur dans la commune.

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
2. Les systèmes d'assainissement provisoires sont autorisés, y compris la pose de fosse à vider mais ceux-ci seront conçus de telle sorte qu'ils puissent être supprimés lorsque l'assainissement collectif sera installé. Le raccordement à ce dernier sera obligatoire.

### D - EAUX RESIDUAIRES

**Eaux résiduaires agricoles**

Les effluents agricoles (purin, lisier, ...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

## ARTICLE A 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Non règlementé.

## ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pour les bâtiments agricoles :

Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées au minimum à 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie publique.
Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants, le bâtiment pourra s'implanter avec un recul identique au bâtiment sur lequel il s'apignonne.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisé à l'article A2 :

Les constructions à usage d'habitation ne pourront s'implanter que dans une bande de 30 mètres mesurée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte. L'implantation ne doit en aucun cas causer de gêne à la circulation.

L''implantation des constructions devra âtre réfléchie de manière à minimiser les besoins énergétiques (chauffage, climatisation et éclairage), minimiser l'impact du vent et favoriser l'accès au soleil.
Ainsi seront pris en compte pour l'implantation de la construction :
- l'orientation du terrain et la course du soleil (en hiver comme en été),
- l'orientation des vents dominants,
- l'environnement immédiat (qui peut influer su r les apports solaires).

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe est que l'implantation peut se faire sur l'une ou l'autre des limites séparatives ou avec une marge d'isolement.

Toutefois, lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite urbaine d'habitat, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$) sans que cette distance soit inférieure à 10 mètres.

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.
Cette distance doit être au minimum de 6 mètres hormis contraintes techniques justifiées et bâtiments de faible emprise au sol.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments agricoles :
La hauteur maximum des constructions à usage agricole ne peut dépasser 12 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation :
Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux, le second niveau devant nécessairement s'inscrire dans des combles aménageables (R+C).

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieurs des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. Il sera privilégié de préférence des couleurs sombres recherchant l'harmonie avec les couleurs et matériaux traditionnelles des alentours.
3. L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts (tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre,…) sont interdit.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions est vivement recommandée.

***POUR LES BATIMENTS A USAGE AGRICOLES :***

**1-Principes généraux :**

**S'ils sont proches des bâtiments existants traditionnels ou s'il s'agit de bâtiments agricoles traités en extension de bâtiments existants** :

- les nouveaux bâtiments agricoles devront respecter l'harmonie au niveau des couleurs et des matériaux avec les bâtiments existants,
- ils devront respecter l'homogénéité des bâtiments entre eux sur l'aspect extérieur, au niveau du corps de ferme.

Dans les deux cas, les nouveaux bâtiments devront contribuer à l'amélioration de l'intégration de l'ensemble bâti.

**S'ils sont isolés, les nouveaux bâtiments agricoles devront être en harmonie avec :**

- L'ambiance paysagère générale
- Le relief en évitant les installations en ligne de crête.
  en implantant si possible les lignes de faîtages parallèlement aux courbes de niveau.
  en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

**2-Dispositions particulières :**

**A - MATERIAUX :**

- Les matériaux apparents en façades et couverture seront de préférence mats et de teintes foncées.

Cependant les bardages, couvertures et portes métalliques d'aspect non mat sont autorisés dans les teintes RAL suivantes ou s'en rapprochant :

| | |
|---|---|
| ardoise | RAL 5008 |
| brun | RAL 8014 |
| vert foncé | RAL 6005 |
| rouge foncé | RAL 3005 (essentiellement pour toiture) |

**B - TRAITEMENT DES FAÇADES**

Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement.

1. Les bardages bois sont préférés aux bardages métalliques.
2. Les tôles galvanisées non laquées et les bardages PVC de teintes claires sont interdits.
3. Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans la limite de 15 % de la surface de la couverture.
4. Les rideaux souples, silos et autres équipements intégrés ou dissociés des bâtiments seront de mêmes teintes foncées que les bardages et couvertures sauf contraintes particulières.

**C- CLOTURES :**

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.
Les clôtures sur limites séparatives et à l'alignement ne pourront dépasser 2mètres de hauteur.
En cas de clôture végétale, on utilisera des essences locales.

***POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATIONS :***

L'ensemble de ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions publiques ou d'intérêt général.

**A-VOLUMETRIE :**
La volumétrie principale sera de préférence de forme allongée, basse et répondant à l'aspect des constructions contigües.
Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel. Le terrain de référence par rapport à la hauteur des bâtiments, autorisée à l'article 10, est l'accès la parcelle afin de minimiser les gros volumes. Les maisons sur butte sont à éviter.

**B-OUVERTURES**
En toiture, l'emploi des lucarnes est préféré (cf. illustration en annexe). La pose de fenêtre de toit de type Vélux® est tolérée.

Un rythme d'ouverture sera respecté, en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües, pour une cohérence d'ensemble de façade.

**C- TOITURES**

Constructions à usages d'habitation et leurs annexes :

Les toitures seront de préférence à double pente. Dans ces cas là, la pente principale des toitures des constructions à usage d'habitation devra être supérieure à 30 ° par rapport à l'horizontale, toujours dans les hauteurs autorisées à l'article 10. La pente des débords de toitures pourra être adoucie (coyaux).

Toutefois, Les toitures à une seule pente ou les toitures terrasses sont autorisées.
*(pour exemple en élément de toiture architectural permettant la construction d'habitat contemporain ou la mise en place de technique de valorisation d'énergie renouvelable (gestion des ruissellements tel que toitures végétalisées).*

Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente sont, par extension, autorisés pour toutes les extensions et annexes vérandas, garages…) dans la mesure où le volume bâti et les matériaux s'harmonisent avec ceux de la construction principale.

1. Les toitures des constructions ne doivent pas nuire aux caractéristiques du paysage. On veillera à ce que les matériaux soient adaptés aux constructions visibles sur le territoire.
2. Les toitures seront de préférence de couleur rouge orangée, en tuiles ou similaire ou de teinte sombre.
3. On préférera des matériaux non réfléchissants. Les matériaux translucides sont autorisés en couverture des vérandas.
4. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures des annexes.
5. L'installation de systèmes d'utilisation de l'énergie solaire en toiture (type panneaux solaires) est autorisée.

**D- CLOTURES**

A- En front à rue, les clôtures seront, de préférence, constituées de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grillages ou autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.
Les murs pleins constitués ou non de plaque béton seront évités.

B- sur les limites séparatives, elles pourront être constituées de haies vives, de grillages ou autres dispositifs à claire voie doublé ou non d'une haie.

1. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des carrefours.

2. Le traitement des clôtures devra être uniforme et respecter une continuité végétale et le paysage de la rue.
3. Les clôtures végétales seront de préférence composées des végétaux d'essences variées et locales listées en annexe.
4. La hauteur des clôtures sur rue ou sur limites séparatives ne pourra dépasser les 2 mètres.
5. Les clôtures grillagées seront constituées d'un grillage de couleur foncée et mat de préférence.
6. La déclaration de clôture est obligatoire.

**E -TRAITEMENT DES FAÇADES ET MATERIAUX**

1. L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou non au bâtiment principal. Toutefois les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.
2. Les enduits et les peintures doivent s'harmoniser avec l'environnement. Les couleurs criardes sont interdites.
3. Les coffrets techniques, boîtes aux lettres, abris à poubelles, seront regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement. Ces modules doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
4. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires et zones de stockage seront dissimulées par des essences locales (composés de préférence d'essences locales telles que listées en annexe) et placées en arrière du bâtiment. Celles-ci doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
5. L'utilisation de matériaux transparents (verres, polycarbonate…) est autorisée pour la réalisation de vérandas.

**F – ANNEXES**

1. Elles seront réalisées avec des matériaux apparents en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
2. L'emploi de matériaux de type tôles ondulées est interdit hormis pour les toitures.
3. Les coffrets de raccordement devront être intégrés à l'environnement (intégration dans le bâti ou dans les clôtures). Ils doivent également être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
4. On préfèrera une pente des toitures supérieure à 10° par rapport à l'horizontale pour les constructions de plus de 20m² de surface hors œuvre brute.

## ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il devra satisfaire à la réglementation en vigueur concernant les handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

## ARTICLE A 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

1. Les bâtiments et installations agricoles devront être intégrés à l'environnement par des plantations d'arbres et d'arbustes d'essences locales repris dans la liste annexée.
2. Les plantations seront composées essentiellement d'essences locales (liste jointe en annexe).
3. Les bâtiments agricoles à usage de pré stockage, tels que silos, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.
4. Les dépôts à l'air libre doivent être obligatoirement ceinturés d'essences végétales constituées d'arbres et d'arbustes.

Les haies préservées en vertu de l'article L123-1-5 7° ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à la parcelle dans la limite maximale de 10 mètres,

- Création d'une construction d'habitation nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales rétablissant le maillage bocager ;

- Création d'un bâtiment agricole,

- Réorganisation du parcellaire nécessitant l'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbre sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales, rétablissant le maillage bocager.

## SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS** (C.O.S.)

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

# TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages. Ce secteur correspond au boisement existant sur la commune (le fond du Bosquet) et les pâturages adjacents.

### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

1. Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ainsi que les travaux hydrauliques.
2. La reconstruction après sinistre à l'identique.
3. Les abris de pâture d'une hauteur maximum de 3mètres au point le plus élevé dans une limite de 20m $^2$ au sol.
4. Les équipements publics d'intérêt général d'infrastructures et de superstructures liés au transport d'énergie électrique à l'exception des éoliennes.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE N 3 - ACCES AUTOMOBILE ET VOIRIE

**A - ACCES AUTOMOBILE**
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Aucune voie privée ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

**B - VOIRIE**
La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les accès et voiries devront satisfaire à la réglementation en vigueur concernant la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite selon l'arrêté et décrets n°99 756 et 99 757 du 31 août 1999.

### ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

**A - DESSERTE EN EAU**
Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

**B - EAUX PLUVIALES**

1 - Lorsque le réseau public d'évacuation des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

2 - Des techniques alternatives (puits d'infiltration, engazonnement…) seront privilégiés sous réserve des contraintes de site.

3- En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

**C - EAUX USEES**

1 - Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

2. Les systèmes d'assainissement provisoires sont autorisés, y compris la pose de fosse à vider mais ceux-ci seront conçus de telle sorte qu'ils puissent être supprimés lorsque l'assainissement collectif sera installé. Le raccordement à ce dernier sera obligatoire.

## ARTICLE N 5 - SUPERFICIES DES TERRAINS

Non règlementé.

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins jusqu'à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

## ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$) sans que cette distance soit inférieure à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent aux extensions attenantes aux constructions existantes et réalisées dans le prolongement de celles-ci.

## ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

## ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

## ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé.

## ARTICLE N 13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Non règlementé.

# SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

## ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

# TITRE VI : ANNEXES

## CONSTRUCTIONS EN PAN DE TERRE ET TORCHIS

**SOUBASSEMENTS**

**MURS CHAULÉS**

**BOISERIES :** Volets, portes et fenêtres.

## CONSTRUCTIONS EN BRIQUE

**SOUBASSEMENTS**

**MURS**

**BOISERIES :**
Contrevents, portes et fenêtres.

## LISTES D'ESSENCES LOCALES

### ESSENCES LOCALES (A CHOISIR SI ESSENCES EN FAÇADE)) :

**Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)**
Exposition : soleil ou mi-ombre
Sols fertiles humides à secs
Feuilles à pointe courte devenant rouge à l'automne
Fleurs blanches en mai-juin, fruits noirs en grappes
Hauteur : 1 à 5 m

**Fusain d'Europe (Eunymus europaeus)**
Exposition : soleil ou mi-ombre
Tous sols
Feuilles ovales, étroites, vert grisâtre, rouge écarlate à l'automne
Floraison en mai-juin, fruits roses décoratifs en, septembre octobre
Hauteur : 1 à 6 m

**Houx (Ilex aquifolium)**
Exposition : soleil ou ombre
Tous sols
Feuilles coriaces à limbe épineux
Fleurs blanches à la base des feuilles en mai-juin, puis fruits rouges, sur les sujets femelles

**Noisetier (Corylus avellana)**
Exposition : soleil ou mi-ombre
Tous sols
Feuilles rondes, dentées, vert foncé
Chatons de fleurs mâles jaunes en mars, fruits : noisettes en septembre Hauteur : 5 à 7 m

**Prunellier (Prunus spinosa)**
Exposition : soleil
Tous sols
Feuilles finement dentées
Branches épineuses
Fleurs décoratives blanches en mars avant l'apparition des feuilles, fruits bleuâtres Hauteur : 2 à 5m

**Troène commun (Ligustrum vulgare)**
Exposition : soleil ou ombre
Tous sols
Feuilles ovales, luisantes, un peu coriaces
Fleurs blanches de juin à juillet, fruits noirs
Hauteur : 1 à 3 m

### AUTRES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES :

**Saule cendré (Salix cinerea)**
Exposition : soleil
Sols humides
Feuilles à bords sinueux, face inférieure grise et duveteuse Hauteur : 3 à 5 m
**Saule pourpre (Salix purpurea)**
Exposition : soleil ou mi-ombre
Sols humides
Feuilles opposées le plus souvent dentées, face inférieure vert glauque Hauteur : 1 à 4 m

**Saule des vanniers (Salix viminalis)**
Exposition : soleil
Sols humides
Feuilles à limbe étroit atteignant 15 cm, très poilues sur la face inférieure

**Sureau noir (Sambucus nigra)**
Exposition : soleil ou ombre
Tous sols
Feuilles composées de 5 à 7 folioles dentées
Fleurs blanches de mai à juillet, fruits noirs
Hauteur :1 à 10m
Les feuilles de la variété « Laciniata » sont finement découpées

**Viorne mancienne (Viburnum lantana)**
Exposition : soleil ou mi-ombre
Tous sols même secs
Feuilles ovales, épaisses, rugueuses et dentées
Fleurs blanches de mai à juin, fruits rouges puis noirs Hauteur : 1 à 4 m

**Viorne obier ( Viburnum opulus) Exposition : soleil ou ombre**
Sols plutôt humides
Feuilles dentées à trois lobes
Fleurs blanches de mai à juin, fruits rouge écarlate
Hauteur : 1 à 5 m

## ARBRE D'ESSENCES LOCALES

### ESSENCES LOCALES (A CHOISIR SI ESSENCE EN FAÇADE) :

**Charme commun (Carpinus betulus)**
Exposition : soleil ou ombre
Sols fertiles calcaires
Feuilles nervurées, marcescentes
Hauteur : 5 à 20 m

**Erable champêtre (Acer campestre)**
Exposition : Soleil ou mi-ombre
Tous sols
Feuilles à cinq lobes, belle coloration jaune à l'automne Hauteur : 10 à 20 m

### AUTRES ESSENCES LOCALES RECOMMANDEES :

**Chêne pédonculé (Quercus robur)**
Exposition : soleil ou mi-ombre
Tous sols même lourds
Feuilles lobées ne possédant qu'un très petit pétiole Fruits glands portés par un long pédoncule
Hauteur : 10 à 30 m

**Frêne commun (Fraxinus excelcior)**
Exposition : soleil Sols frais et fertiles Feuilles composées de folioles (7 à 15) dentées
Hauteur : 10 à 30 m Croissance rapide Bois de chauffage

**Hêtre (Fagus sylvatica) Exposition : soleil ou ombre**
Craint les sols argileux
Feuilles à bords légèrement ondulés et poilus, marcescentes, coloration jaune à l'automne Hauteur : 20 à 30 m

**Saule blanc (Salix alba)**
Exposition : soleil
Sols humides
Feuilles finement dentées couvertes de poils blancs sur les deux faces
Hauteur : 10 à 20 m
La variété « Vitellina » possède une écorce jaune particulièrement décorative l'hiver

**Saule marsault (Salix caprea)**
Exposition : soleil ou mi-ombre
Tous sols même très humides
Feuilles ovales à bords irrégulièrement dentés ou sinueux Fleurs jaunes de mars à avril
Hauteur : 3 à 10 m

**Alouchier (Sorbus aria)**
Exposition : soleil Sols secs calcaires Feuilles légèrement dentées à face inférieure cotonnneuse
Fleurs blanches en mai-juin, puis fruits rouge orangé
Hauteur : 5 à 20 m

**Aulne glutineux (Alnus glutinosa)**
Exposition : soleil ou mi-ombre
Sols humides
Feuilles dentées à sommet sans pointe
Hauteur : 5 à 15 m
Les feuilles de la variété « Imperialis » sont découpées

**Bouleau pubescent (Betula alba)**
Exposition : soleil
Préfère les sols humides
Feuilles ovales dentées
Ecorce décorative
Hauteur : 10 à 25 m

**Bouleau verruqueux (Betula pendula)**
Exposition : soleil
Tous sols même pauvre et secs
Feuilles triangulaires dentées
Ecorce décorative Hauteur 10 à 20 m

**Cerisier à grappes (Prunus padus)**
Exposition : soleil ou mi-ombre
Sols humides
Feuilles ovales allongées très finement et irrégulièrement dentées Belle floraison blanche en mai, fruits noirs
Hauteur : 5 à 15 m
Il existe une variété à fleurs doubles ( « Plena »)

# TITRE VII :
# LEXIQUE ET ILLUSTRATIONS APPLIQUEES A CERTAINS ARTICLES

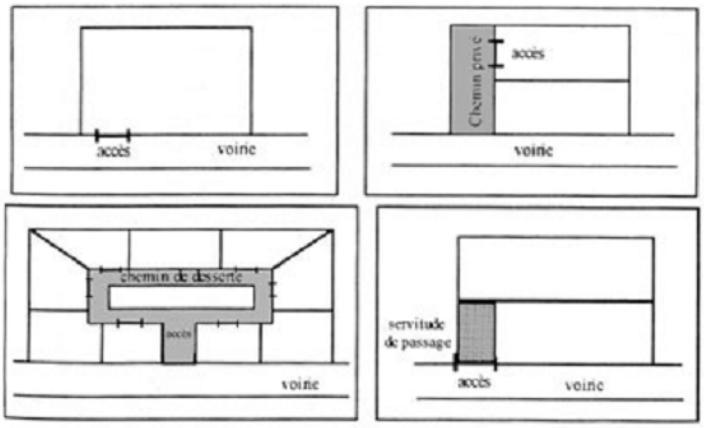
# CHAPITRE 1- LEXIQUE

**- Abri de jardin :**

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

**- Accès**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.




**- Alignement :**

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

**- Annexe :**

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

**- Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**- Changement de destination**

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

**- Châssis à tabatière**

Châssis de toiture composant une petite fenêtre de toit en pente, dont l'ouvrant est articulé sur la traverse haute (vasistas) couramment appelé velux.

**- Chaussée**

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

**- Chien assis :**

Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

lucarne **retroussée** ;
c'est aussi le vrai
"**chien assis**"

**- Clôture**

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

**- Coefficient d'emprise au sol (CES)**

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

**- Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Il fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Il s'agit plus précisément du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

**- Comble**

Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

**- Contigu**

Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

**- Dent creuse**

Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

**- Egout du toit**

Limite basse d'un pan de toiture.

**- Emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.

**- Emprise publique :**

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitentiaires...

**- Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètres au dessus du sol naturel avant travaux**.**

**Equipement d'intérêt collectif :**

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementation en vigueur et adaptées au types d'activités exercées.

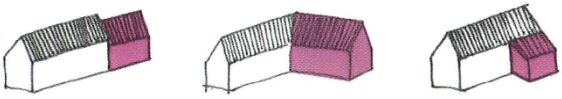
**- Espace boisé classé**

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

**- Extension :**

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.

*Extensions*



*Aménagement des combles.*

**- Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage constitue la ligne de pantage des eaux pluviales.

**- Front à rue :**

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

**- Limite d'emprise publique et de voie :**

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

**- Limite latérale :**

Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

**- Limite séparative**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

**- Lucarnes :**

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

**- Marge de recul**

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

**- Mur pignon :**

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

**- Prospect**

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite.

**- SHOB**

SURFACE HORS ŒUVRE BRUT, elle est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de construction.

**- SHON :**

SURFACE HORS ŒUVRE NET, la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brut de cette construction après déduction des surfaces dites non habitables, c'est-à-dire :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal ou commercial,
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées en rez-de-chaussée,
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production,
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus.

**- Surface de plancher**

La notion unique de « surface de plancher » se substitue dans le droit de l'urbanisme, à celles de surface hors œuvre brute (SHOB) et de surface hors œuvre nette (SHON) depuis l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011. La « surface de plancher » est définie comme la somme des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Calculée à partir du nu intérieur, elle ne prend pas en compte les murs extérieurs afin de ne pas compromettre les efforts d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

*Entrant en vigueur à compter du 1er mars 2012, cette réforme exige l'édiction d'un décret, notamment pour préciser les surfaces pouvant être déduites.*

**- Surface habitable**

La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres.
Le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

**- Unité foncière :**

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

**- Voie :**

La notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des construction ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

**- Voie privée :**

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

# CHAPITRE 2 ILLUSTRATIONS APPLIQUEES A CERTAINS ARTICLES

## ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

**<u>Pour toutes les zones urbaines :</u>**

Tout ou partie des façades avant de la construction principale doit être implantée :

1. soit à l'alignement de la voie publique ;
2. soit avec un minium de 5 mètres et jusqu'à 20 mètres mesuré à l'alignement

On préfèrera un recul identique à celui des constructions existantes sur les unités foncières contiguës.

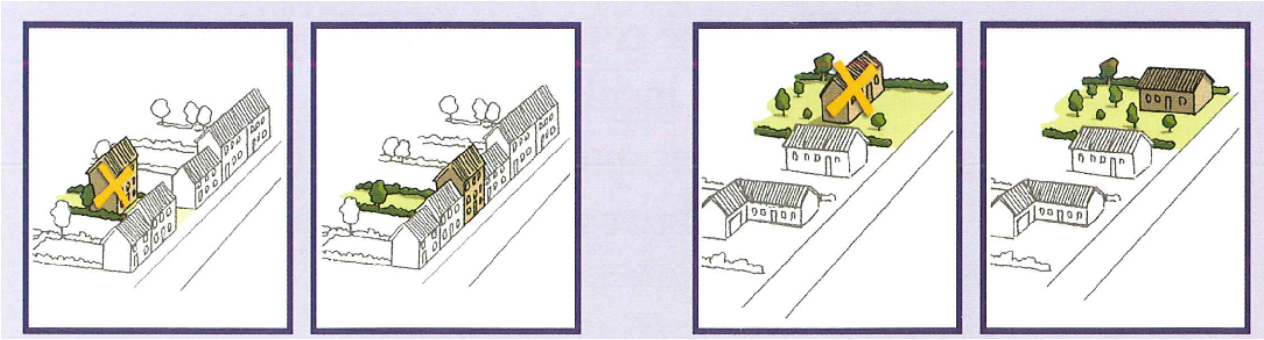


*Schéma source : ENRx*

Il est également possible de réaliser des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de bâtiments existants qui ne respectent pas ces reculs. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants, réalisées dans le prolongement de ceux-ci. Le prolongement en continuité pour les extensions, garages et annexes s'entend avec le bâti existant sur la même parcelle.

## ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

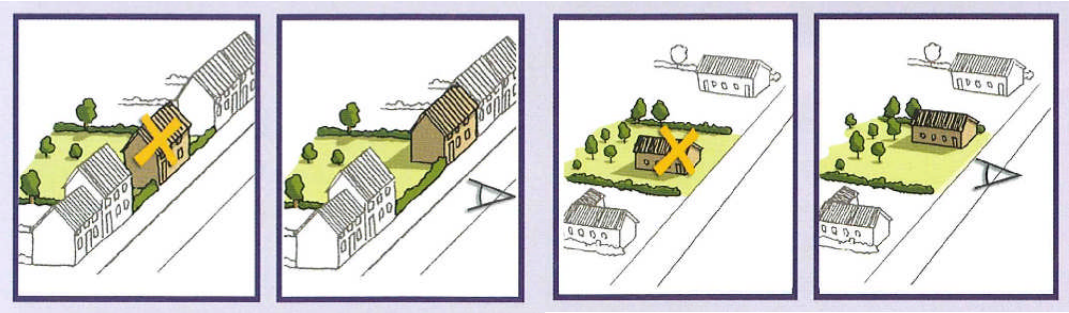
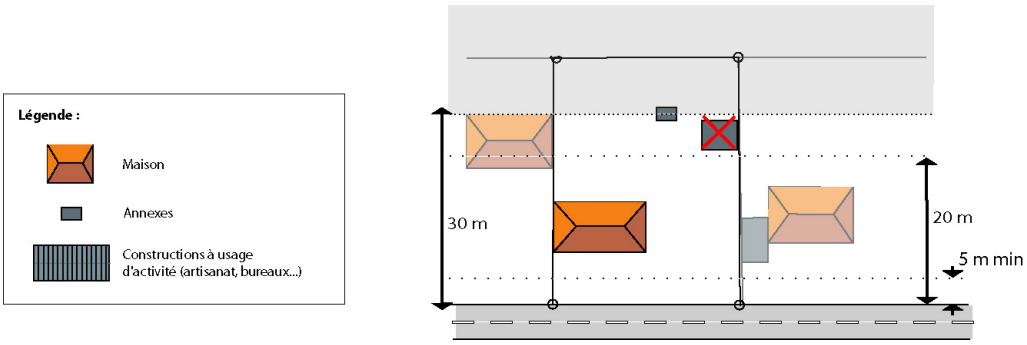


*Schéma source : ENRx*

- Dans une bande maximale de 20 mètres mesurés à l'alignement, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous condition des règles du code civile (sur les ouvertures) mais non obligatoire.

On préfèrera venir implanter la construction sur les limites séparatives en respectant les règles du code civil. Bien évidemment l'implantation sera à ajuster par rapport au paysage de la rue, à l'ambiance générale de la commune. Toutefois, il est préféré l'implanter sur limites séparatives afin de proposer un espace plus conséquent sur la parcelle.

- Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, l'implantation sur limites séparatives latérales est possible sous conditions :
    a. lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement,



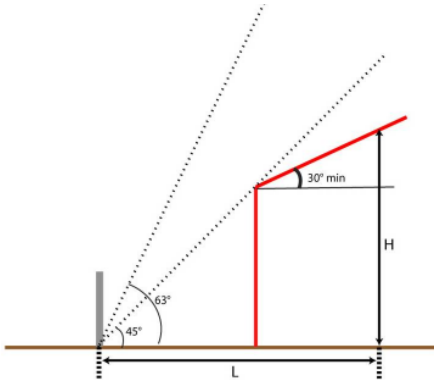

    b. lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m
    c. lorsqu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'activités qui vient s'implanter dans le prolongement d'un bâtiment existant

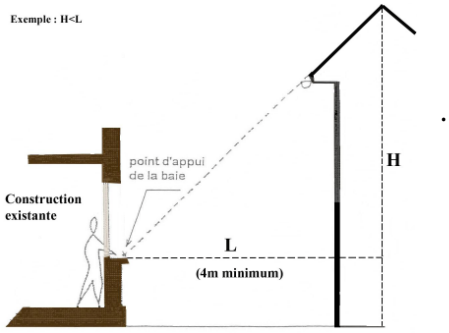
Cette disposition est destinée à éviter la densité de construction importante en fonds de parcelle.
Par ailleurs, l'implantation sur limite séparative est toujours conditionnée par l'absence de vue sur le terrain voisin auquel cas les articles 682 et suivant du code civil s'appliquent (servitudes de vue).

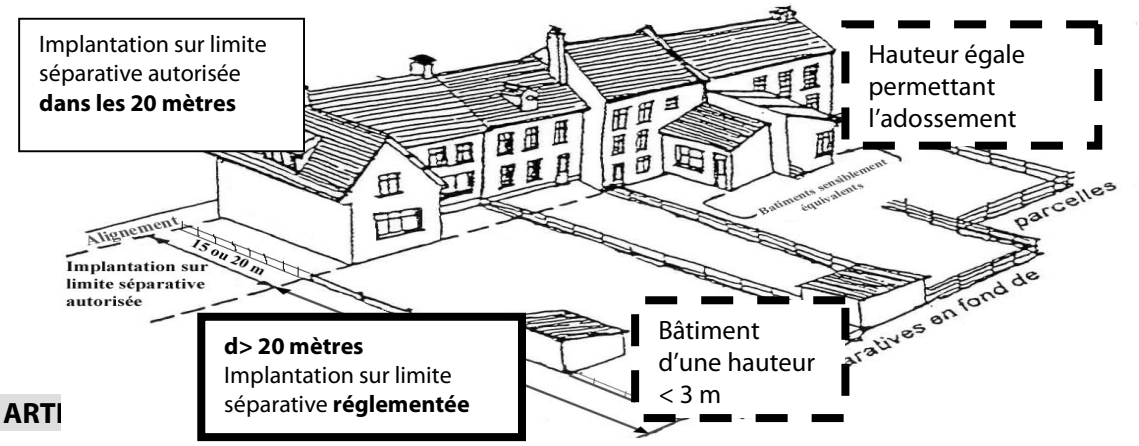
- De plus, sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas sur ces limites doit être telle que :

La distance comptée horizontalement (L) de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur (H) sans que cette distance soit :

- inférieure à 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies,
- inférieur à 3 mètres dans le cas d'un mur aveugle.



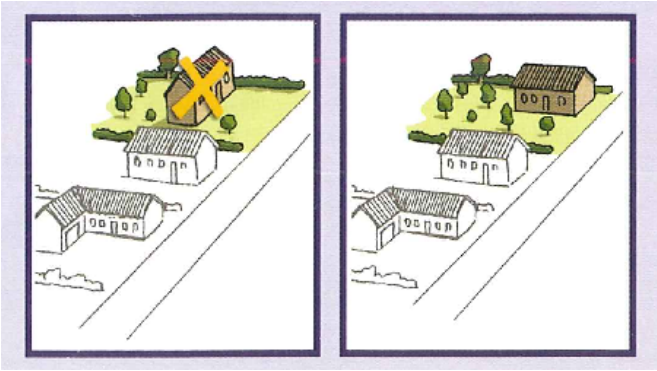




**ARTI**

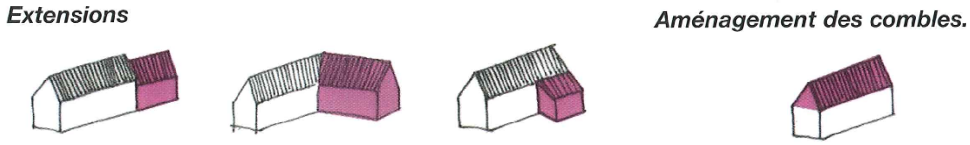
**A-VOLUMETRIE :**

- La volumétrie principale sera de forme allongée, basse et répondant à l'aspect des constructions contigües.



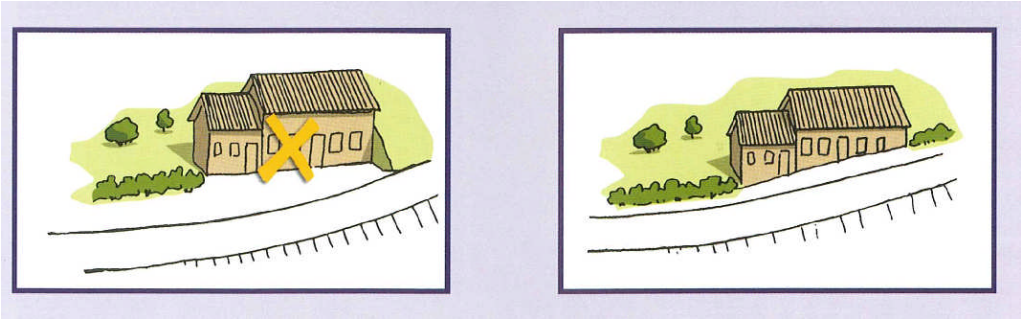
Source : ENRx

- Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.




- Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain naturel.

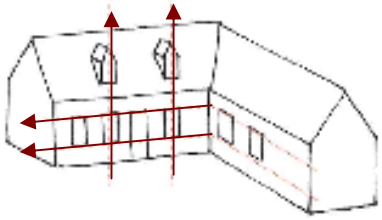
*Source : CAUE 62 - Fiche communauté Artois Lys*

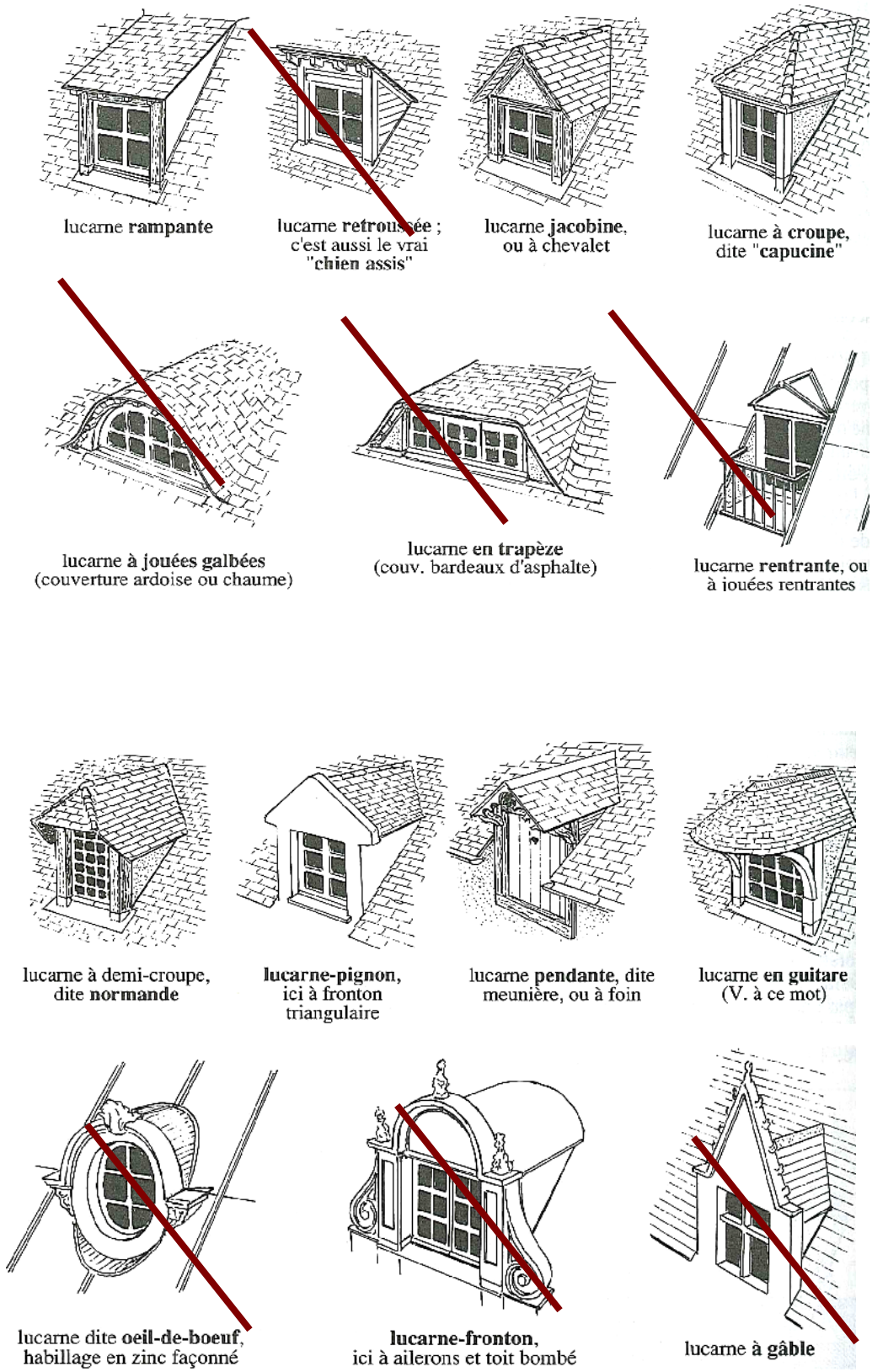


*Source : Enrx*

**B-OUVERTURES**

- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. En toiture, l'emploi des lucarnes est recommandé.
- Un rythme d'ouverture sera respecté, en rapport avec les rythmes observés sur la commune et les constructions contigües, pour une cohérence d'ensemble de façade.



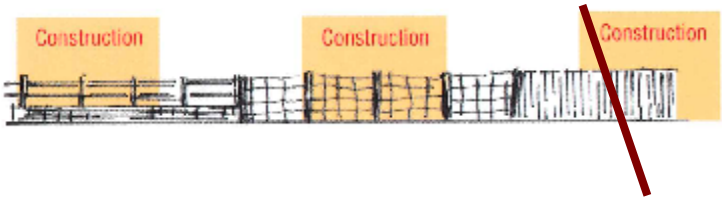



*Source : le Petit Dicobat*

## D- CLOTURES

A- En front à rue, les clôtures seront de préférence constituées de haie vives d'essences locales ( cf. annexe), doublées ou non de grillages ou autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut.

**Dispositifs à clair voie A DOUBLER D'UNE HAIE VIVES EN FRONT A RUE**




*Source : CAUE 62 - Fiche communauté Artois Lys*

Les clôtures végétales seront composées de végétaux, de préférence d'essences variées et locales (voir liste en annexe).

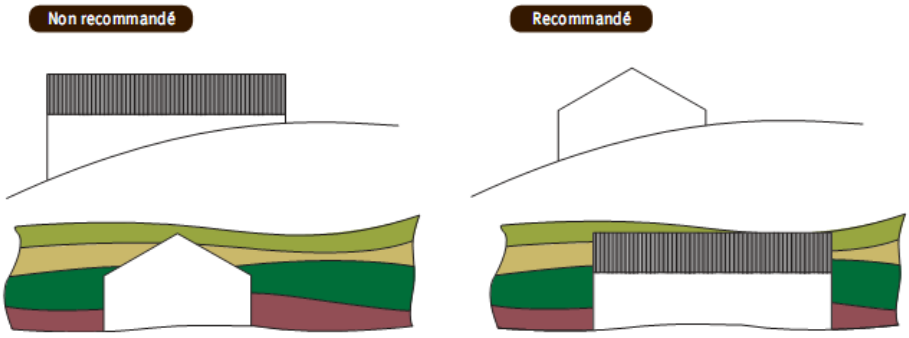
*Source : CAUE 62 - Fiche communauté Artois Lys*

La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne devront pas dépasser 2 mètres

**POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :**

**S'ils sont isolés, les nouveaux bâtiments agricoles devront être en harmonie avec :**

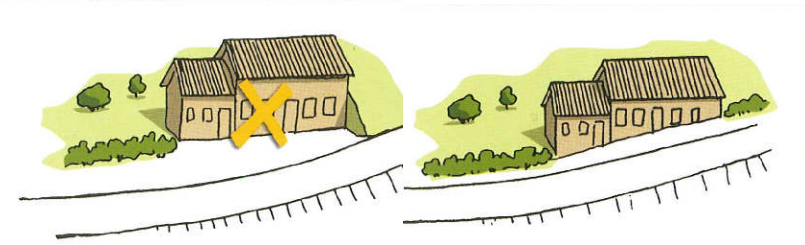
- L'ambiance paysagère générale (voir article sur espaces libres et plantations)
- Le relief
  - en évitant les installations en ligne de crête.
  - en implantant <u>si possible les lignes de faîtages parallèlement aux courbes de niveau.</u>
  - en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).




*Source : Vers de nouveaux bâtiments agricoles pays des moulins de Flandres.*

## ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Un équilibre d'assisse de la construction sera recherchée dans le cas de terrain en pente en limitant les terrassements en déblai remblai et en préférant l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).



*Source : ENRX*

Cas d'implantation sur un terrain en pente :
- le niveau de la dalle du rez de chaussée pourra se situer soit sous le niveau des terres avant aménagement soit au dessus du niveau des terres : la distance mesurée entre le niveau des terres et celui de la dalle du rez ne pourra être supérieure à la valeur d'un demi-niveau,
- la construction pourra se décomposer en plusieurs volumes avec des niveaux d'implantation différents afin de coller au niveau des terres.