

---

**SOMMAIRE**

---

<b>Titre 1 : Dispositions générales .....</b>	<b>2</b>
<b>Titre 2 : Dispositions applicables aux différentes zones .....</b>	<b>9</b>
ZONE U .....	10
ZONE 1AU .....	18
Zone A .....	25
Zone N .....	35
<b>Titre 3 : Lexique .....</b>	<b>45</b>
<b>Titre 4 : Annexes au règlement .....</b>	<b>51</b>

## **TITRE 1 : Dispositions générales**

---

---

### **I. Champ d'application du Plan local d'urbanisme**

Les dispositions du règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Soulangy.

### **II. Portée respective du présent règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Se superposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol sont définies en Pièce n°5 du PLU,
- toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, Code Général des Collectivités Territoriales, Code de la Construction et de l'Habitation, etc.
- les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, modifiées par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'eau et les milieux aquatiques » et ses décrets d'application, ainsi que les dispositions de la loi 93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage » et les dispositions de la loi 95-101 du 2 février 1995 dite « Loi Barnier ».

**Par ailleurs, certains articles règlementaires du Code de l'Urbanisme demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (cf. article R.111-1 du Code de l'Urbanisme).**

### **III. Patrimoine archéologique**

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et notamment l'article 14 concernant les découvertes fortuites : « Toute découverte fortuite, mobilière, immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie (Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN cedex), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le Conservatoire Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code Pénal.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (art.322-2 du Code Pénal) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par « quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322. »

La prise en compte et la protection des sites et vestiges archéologiques dans les procédures d'urbanisme :

La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme. Devront être examinés, quelle que soit leur localisation, Ces différents dossiers **devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Territoriale de l'Architecture et du Patrimoine** (STAP). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.

L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques »

### **IV. Règles d'urbanisme territorialisées**

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les emplacements réservés et les éléments du paysage à protéger (art. L151-41 et L151-19 du Code de l'Urbanisme).

A moins qu'il en soit précisé autrement, lorsqu'un point du règlement est défini à l'échelle d'une zone, il s'applique par défaut aux secteurs et éventuels sous-secteurs qu'elle comprend.

Il comprend 4 types de zones :

- **Les zones urbaines dites « zones U »**, ce sont les secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

On distingue :

- **Le secteur U** correspondant aux hameaux de l'Eglise, Glatigny et Saint-Loup Les Caboches. Il s'agit de secteurs à dominante résidentielle où les constructions à usage d'habitat sont autorisées,
- **Le secteur Uep** est un sous-secteur au Sud du bourg de l'église à vocation d'équipements public ou d'intérêt collectif.

- **Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Les zones à urbaniser dites « zones AU » sont les secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

*Si le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant ou prévu, est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.*

On distingue :

- **La zone 1 AU** sur les hameaux de Glatigny et Saint-Loup,
- **La zone 1AUc** dans le bourg lié à la présence d'indice de cavité souterraine et à ciel ouvert d'origine indéterminée.

- **Les zones agricoles dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

On distingue :

- **La zone A « pure »** est réservée aux activités agricoles. Ces terrains ont vocation à ne pas accueillir de nouvelles habitations (hormis celles d'exploitants agricole) et à maintenir leur caractère agricole. Extensions, annexes et réhabilitation à usage d'habitation y sont autorisés sous conditions,

- **Le secteur Ad** est un secteur destiné à l'aire d'accueil autoroutier.

- **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone comprend également quelques zones bâties.

On distingue :

- **-La zone N correspond aux** espaces naturels, peu ou pas urbanisés. Ces secteurs ont vocation à maintenir leur caractère naturel. Mais extensions, annexes et réhabilitation à usage d'habitation y sont autorisés sous conditions,
- **Le secteur Nd** a vocation à accueillir une déchetterie communautaire,
- **La STECAL Nh** a vocation à accueillir quelques constructions neuves par comblement de dents creuses dans le respect des paysages et de l'environnement,
- **Le secteur Nf** correspond aux espaces naturels boisés de la commune.

#### **V. Adaptations mineures**

Conformément à l'article L.151-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **VI. Ouvrages spécifiques**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, etc.), nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clochers, mâts, pylônes, antennes, silos, etc. dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zone




#### **VII. Les éléments particuliers réglementés**

Le règlement écrit, en accord avec le règlement graphique, traite de divers éléments particuliers :

- ➔ **Les Eléments de patrimoine naturel identifiés au titre des articles L.151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**

Ont été identifiés les éléments constitutifs de l'identité naturelle du territoire communal :

- les éléments ponctuels identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : ▲. Il s'agit d'arbres remarquables, comme par exemple les ifs dans les cimetières.



- les éléments linéaires identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : . Il s'agit de haies, principalement de type bocager, bordant des cours d'eau ou des chemins identifiés, ou intégrant le bâti dans le grand paysage.
- les éléments surfaciques identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : . Il s'agit de parcs, de boisements de moins de 4 hectares.
- Les éléments surfaciques identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : . Il s'agit de l'ancien cimetière communal au hameau Saint-Loup.

Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces travaux pourront être refusés ou des adaptations exigées.

En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.

#### ↳ **Les Eléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**


Ont été identifiés les éléments constitutifs de l'identité bâtie du territoire communal :

- les éléments ponctuels identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : . Il s'agit de calvaires, de ponts de pierre, de sépultures, de bâtiments remarquables (hors monuments historiques classés ou inscrits), etc.
- les éléments linéaires identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : . Il s'agit de murs en pierre.

Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Ces travaux pourront être refusés ou des adaptations exigées.

En cas d'infractions, les personnes sont passibles des amendes, peines et condamnations définies aux articles L480-1 à L480-14 du Code de l'Urbanisme.


#### ↳ **Les chemins à conserver ou à créer au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme**

Ont été identifiés par le figuré suivant dans le règlement graphique : , les chemins traduisant une volonté communale de développement des liaisons douces (connexions entre centralités, etc).


#### ↳ **Les monuments historiques inventoriés conformément aux dispositions des lois du 31 décembre 1913 et du 25 février 1943 et suivantes et du code du patrimoine.**

Ont été reprises les monuments historiques classés et inscrits inventoriés par le STAP (Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine) sur le territoire communal. Dans un rayon de 500 mètres autour de ces monuments s'applique la servitude AC1 qui soumet tout projet à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

#### ↳ **Les zones inondables inventoriées au titre de l'article Article L566-6 du Code de l'Environnement**

Ont été reprises les zones inondables inventoriées sur le territoire communal par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (inventaire de Décembre 2016). Dans ces zones, les remblaiements, endiguements et constructions ne sont autorisés que sous des conditions très restrictives. Elles sont représentées dans le règlement graphique par le figuré suivant : .

#### ↳ **Les zones humides inventoriées au titre des articles L.121-23 du Code de l'Urbanisme**

Ont été reprises les zones humides avérées répertoriées par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (inventaire de Janvier 2017). Dans le règlement graphique, elles font l'objet du figuré suivant : .

Cet inventaire n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du Code de l'Environnement.

---

Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et les constructions nouvelles y sont strictement encadrés.

↳ **Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme**

En accord avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune, les emplacements ont été réservés pour la réalisation de projet d'intérêt collectif (infrastructures, etc.). Les terrains couverts par un emplacement réservé sont inconstructibles. Le seul acquéreur possible est la collectivité publique qui est mentionnée comme bénéficiaire.

↳ **Loi Barnier**

Les dispositions de la Loi Barnier (loi du 02 février 1995 relative à la protection de l'environnement) s'appliquent sur le territoire communal au travers de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. Cet article précise que :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

Dans les marges de recul portées aux plans, conformément à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, pour la RN 158, sont interdites à l'exception des constructions ou des installations autorisées par les articles 1 et 2 des règlements des zones concernées :

- Les constructions et installations de toutes natures soumises ou non à autorisation précaire ou permanente.
- Les reconstructions après sinistre.

### **VIII. Les documents graphiques du règlement**

Le document graphique (pièce n° 4.2.1) comprend :

- Le zonage du règlement écrit
- Les limites communales
- Les éléments de patrimoine naturel ou bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme
- Les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial dont le changement de destination est possible en application de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme
- Les chemins à conserver en application de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme
- Les prédispositions de zones humides, carte DREAL, Janvier 2017
- Quelques indices de cavités souterraines répertoriés dans l'étude explor-e et les périmètres de 100 mètres
- Les éoliennes
- Les cours d'eau
- Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme
- Les prescriptions concernant la RN 158 (nuisances sonores et Loi Barnier L111-6)
- Les sièges d'exploitation recensés

Le document graphique (pièce n° 4.2.2) « Risques » fait apparaître :

- Les secteurs soumis aux risques environnementaux : zone inondable par débordement des cours d'eau et remontée de nappe, ...
- Les cours d'eau



## **TITRE 2 : Dispositions applicables aux différentes zones**

---

## ZONE U

### **ARTICLE U 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Dans toute la zone :**

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations (ex : chenil ...) ou entraînant un périmètre de protection,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Les activités industrielles,
- Le stationnement isolé ou collectif extérieur de caravanes, mobil-homes, camping-cars ou de bateaux sauf dans les conditions visées à l'article U2,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité.

#### **Dans le secteur Uep, sont également interdits :**

- Les habitations,
- Les activités artisanales ou commerciales,
- Les bureaux.

#### **Dans les zones de risques reportées au document graphique (pièce 4.2.2) :**

#### **Dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :**

- Les sous-sols,
- Le rejet des eaux pluviales dans la nappe,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

#### **Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :**

- Les sous-sols,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

## **ARTICLE U 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
- Les locaux à vocation principale de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt, sous réserve d'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant.
- La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux ou dans le respect des règles des articles 3 et suivants.
- La reconstruction à l'identique après sinistre quand elle concerne des éléments bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièce 4.2.1). par le figuré suivant ▲
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique n°4.2.1 par des figurés de couleur, sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente.  
Le permis de démolir en application de l'article R421-28 alinéa e du Code de l'Urbanisme, soit la déclaration préalable (de travaux) en application de l'article R421-17 alinéa d du Code de l'urbanisme.  
Les travaux ou transformations déclarées préalablement seront refusées ou des adaptations exigées.
- Le stationnement isolé de caravanes, camping-car ou mobil homes ou de bateaux de plus de 3 mois sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants, ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire de plus de 3 mois renouvelables après autorisation du Maire.

### **En secteur Uep :**

- La construction de bâtiments ou l'implantation d'installations sous réserve de présenter un intérêt public et général (équipements publics ou d'intérêt collectif, défense incendie, local technique, terrains de jeux ...),
- Les aires de stationnement.

### **Dans le secteur de risque lié à la présence d'indice de cavités souterraines et à ciel ouvert d'origine indéterminée reporté au document graphique (pièce n° 5.2.3) :**

**Pour la zone U et le secteur Uep** concernées par ce risque, en l'absence d'éléments permettant d'assurer de la prise en compte de celui-ci au niveau de la conception des projets et de leur mise en œuvre (étude géotechnique, assainissement des eaux pluviales), la demande d'autorisation d'urbanisme pourra être refusée en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

## **ARTICLE U 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

### **Voie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : lutte contre l'incendie, déchets.

**Accès :** Tout nouvel accès à créer doit mesurer au minimum 3,50 mètres de large s'il est destiné aux véhicules.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s) et: lutte contre l'incendie, déchets.

Le permis pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### **Liaisons douces :**

Les liaisons douces et les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

Les sentiers piétonniers et/ou équestres identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne et/ou équestre soit en tout temps assurée. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet/objectif d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit.

### **ARTICLE U 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

#### Assainissement :

##### Eaux usées :

Les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Les bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

##### Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités d'installations classées pour l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

##### Eaux pluviales :

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

##### Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) sera imposé.

Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

### **ARTICLE U 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

---

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L.151-19, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.
- pour les extensions ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- en cas de nécessités techniques justifiées par l'assainissement de la parcelle,
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE U 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES SÉPARATIVES**

Les constructions seront implantées en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681) :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- pour les extensions ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- en cas de nécessités techniques justifiées par l'assainissement de la parcelle
- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte.

Au-dessus de la limite de hauteur fixée, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc).

#### **Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contrares :**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres au faîtage. La hauteur des constructions ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 2 étages + combles aménageables.

La hauteur des constructions à toiture terrasse ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage. Leur hauteur maximale, mesurée à l'acrotère, sera de 7 mètres.

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

La hauteur au faîtage des annexes à usage d'habitations devra être inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Des travaux limités d'aménagement, d'extension et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

En secteur Uep, la hauteur des nouvelles constructions n'est pas limitée.

## **ARTICLE U 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **DISPOSITIONS GENERALES :**

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect du langage vernaculaire des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé (volumes, échelle des percements, ...).

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **MATERIAUX**

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires. Les petits volumes doivent être traités avec simplicité.

Les matériaux naturels (bois) sont autorisés.

Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

La tuile canal, la tuile en PVC, la lauze, l'ardoise en fibrociment, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture. Le zinc et le bac acier sont autorisés sur les toitures sous réserve d'être de teinte ayant un faible éclat.

### **CARACTERISTIQUES DES TOITURES**

Sont autorisés :

- Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
  - o si elles sont végétalisées ;
  - o si elles couvrent des Bâtiments Basse Consommation (BBC), des constructions à Haute (ou Très Haute) Performance Énergétique, des constructions passives ou à énergie positive ;
  - o sur des extensions mesurées ou en éléments de liaisons.
- Les ouvertures et les châssis de toit.
- Les panneaux solaires en matière non réfléchissante sont autorisés dès lors qu'ils entrent dans la composition de l'architecture (façade et toiture).
- Les constructions avec combles seront couvertes de toitures composées de deux pans ayant une pente comprise entre 40 et 50°, comprenant éventuellement une croupe.
- Les constructions liées à la construction principale accolées ou non seront recouvertes avec des matériaux d'aspect similaire à ceux employés pour la construction principale.
- Les toitures à faible pente ou/et à un seul pan sont autorisées pour les constructions liées à la construction principale à usage d'habitation. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

### **COULEURS**

La peinture noire, le blanc pur et les matériaux brillants sont interdits.

Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des ressources naturelles (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, ...). Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat (couleurs réfléchissantes, fluorescentes, ...), est interdite.

### **CAS PARTICULIERS DES ANNEXES ET EXTENSIONS**

Les extensions et les annexes devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.

Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente de celle de la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.

### **CLOTURES**

**Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative** ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

**Les clôtures végétales** seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences exotiques interdites au lexique du présent règlement*). Elles pourront être doublées de grilles, grillages et lices sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

Les seules clôtures pleines autorisées le long de la voie publique sont les murets en pierres calcaires, silex ou briques ou constitués de matériaux recouverts d'un enduit teinté ou peint dans la palette de couleurs locales. Leur hauteur ne pourra pas excéder 1,20 mètre.

### **DE PLUS, POUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI RECENSES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE (PIECE 4.2.1) EN VERTU DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME :**

Les projets de réhabilitation devront être réalisés dans le respect de la qualité architecturale du bâtiment existant et devront conserver et mettre en valeur la qualité architecturale spécifique des bâtiments, et notamment les ouvertures, les matériaux, l'aspect extérieur des façades et pignons.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

### **ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME) :**

Pour les éléments naturels (haies, talus, arbre remarquable) identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) par les figurés de couleur, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasités, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents;
- et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

## **ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Dans toute la zone :**

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité du cadre de vie par la qualité de leurs aménagements. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

### Le stationnement des vélos :

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans toute opération de construction comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Cet espace doit :

- être couvert et éclairé,
- comporter un système de fermeture sécurisé,
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,
- posséder une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être réparti en plusieurs emplacements.

#### **En secteur Uep :**

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs. Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

## **ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **Dans l'ensemble de la zone,**

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, une aire de stockage extérieur, ...

Les clôtures végétales seront constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les limites des terrains bâtis mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantés d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales.

Les essences horticoles sont interdites.



Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé

**ARTICLE U 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE U 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Les réseaux de technologies d'information et de communication devront être enterrés.

## ZONE 1AU

### **ARTICLE 1 AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Dans toute la zone :**

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations (ex : chenil ...) ou entraînant un périmètre de protection,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage agricole ou forestier,
- Les activités industrielles,
- Le stationnement isolé ou collectif extérieur de caravanes, mobil-homes, camping-cars ou de bateaux sauf dans les conditions visées à l'article 1 AU2,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité.
- Toute opération ne faisant pas l'objet d'un permis d'aménager unique à l'échelle de chaque secteur 1AU, hormis dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,

#### **Dans les zones de risques reportées au document graphique (pièce 4.2.2) :**

#### **Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :**

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

### **ARTICLE 1AU 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Dans l'ensemble du secteur, sont autorisés sous conditions :**

- Les affouillements et exhaussement du sol sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
- Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone défini dans les orientations d'aménagement, lorsqu'il a été établi une orientation d'aménagement sur la zone.
- Le stationnement isolé de caravanes, camping-car ou mobil homes ou de bateaux de plus de 3 mois sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants, ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire de plus de 3 mois renouvelables après autorisation du Maire.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sous réserve d'être conforme au bâtiment initial ou dans le respect des règles des articles 3 et suivants.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels (repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièce 4.2.1) par les figurés de couleur), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable en mairie et d'une autorisation de celle-ci.

**Dans le secteur de risque lié à la présence d'indice de de cavités souterraines et à ciel ouvert d'origine indéterminée reporté au document graphique (pièce n° 5.2.3) :**

**Pour la zone 1AUc** concernée par ce risque, en l'absence d'éléments permettant d'assurer de la prise en compte de celui-ci au niveau de la conception des projets et de leur mise en œuvre (étude géotechnique, assainissement des eaux pluviales), la demande d'autorisation d'urbanisme pourra être refusée en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE 1AU 3: CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

#### Voirie :

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : lutte contre l'incendie, déchets.

Toute voie nouvelle doit mesurer au minimum quatre mètres de large. Elles doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

#### Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Le permis pourra également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Liaisons douces :

Les liaisons douces et les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant). Sauf impossibilité technique, ils devront être dimensionnés et aménagés de manière à être accessibles à tous (notamment aux personnes à mobilité réduite).

### **ARTICLE 1AU 4: CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

#### Assainissement :

#### Eaux usées :

Les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

---

Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités d'installations classées pour l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

D'une manière générale tous types de rejets qui ne sont pas d'origine domestique devront être déclarés. Un prétraitement pourra être exigé.

Eaux pluviales :

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, toute création de surfaces imperméabilisées communes (trottoirs, voiries, ...) devra s'accompagner de mesures compensatoires destinées à gérer les eaux de ruissellements générées. Cette gestion des eaux pluviales répondra à une approche globale, intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de l'opération.

Il sera particulièrement tenu compte des éléments et ouvrages hydrauliques existants (mares, sources, fossés, ...) et des axes préférentiels d'écoulement des eaux pluviales se créant lors de fortes précipitations.

Les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les noues et les bassins de rétention devront être traités en tant qu'espaces publics paysagés de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ... Ils devront être dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique exceptionnel. Les bassins devront avoir des formes de mares (sans bêche plastique apparente) ; les pentes de noues et mares devront être douces afin de faciliter l'entretien mécaniquement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

Au moins 50% de la surface des nouveaux parcs de stationnement de plus de 500m<sup>2</sup> devront être réalisés de façon à assurer l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) sera imposé.

Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

**ARTICLE 1 AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

**ARTICLE 1AU 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf impossibilité technique, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale de 10 mètres de la RD 658,
- soit à une distance minimale de cinq mètres des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- en cas de nécessités techniques justifiées par l'assainissement de la parcelle,

- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681) :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.
- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- dans le cas d'implantations spécifiques définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- en cas de nécessités techniques justifiées par l'assainissement de la parcelle,
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**En zone 1 AU,**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte.

Au-dessus de la limite de hauteur fixée, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.) et/ou d'intérêt collectif (antenne, éolienne, etc).

Des travaux limités d'aménagement, d'extension et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10 mètres au faîtage. La hauteur des constructions ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables.

La hauteur des constructions à toiture terrasse ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage. Leur hauteur maximale, mesurée à l'acrotère, sera de 7 mètres.

La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

La hauteur au faîtage des annexes à usage d'habitations devra être inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci et ce par rapport au terrain naturel (avant décaissement ou remblaiement).

---

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

### **MATERIAUX**

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires. Les petits volumes doivent être traités avec simplicité.

Tous les matériaux de construction recommandés sont des matériaux de teinte couramment utilisée dans la région et l'environnement immédiat.

Les matériaux naturels (bois) sont autorisés.

Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

### **CARACTERISTIQUES DES TOITURES**

Sont autorisés :

- Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
  - o si elles sont végétalisées ;
  - o si elles couvrent des Bâtiments Basse Consommation (BBC), des constructions à Haute (ou Très Haute) Performance Énergétique, des constructions passives ou à énergie positive ;
  - o sur des extensions mesurées ou en éléments de liaisons.
- Les ouvertures et les châssis de toit.
- Les panneaux solaires en matière non réfléchissante sont autorisés dès lors qu'ils entrent dans la composition de l'architecture (façade et toiture).
- Les constructions avec combles seront couvertes de toitures composées de deux pans ayant une pente comprise entre 40 et 50°, comprenant éventuellement une croupe.
- Les constructions liées à la construction principale accolées ou non seront recouvertes avec des matériaux d'aspect similaire à ceux employés pour la construction principale.
- Les toitures à faible pente ou/et à un seul pan sont autorisées pour les constructions liées à la construction principale à usage d'habitation. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

### **COULEURS**

La peinture noire, le blanc pur et les matériaux brillants sont interdits.

Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des ressources naturelles (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, ...). Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat (couleurs réfléchissantes, fluorescentes, ...), est interdite.

### **CAS PARTICULIERS DES ANNEXES ET EXTENSIONS**

Les extensions et les annexes devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.

Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente de celle de la construction

---

principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.

#### **CLOTURES**

**Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative** ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

**Les clôtures végétales** seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences exotiques au lexique du présent règlement*). Elles pourront être doublées de grilles, grillages et lices sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

Les seules clôtures pleines autorisées le long de la voie publique sont les murets en pierres calcaires, silex ou briques ou constitués de matériaux recouverts d'un enduit teinté ou peint dans la palette de couleurs locales. Leur hauteur ne pourra pas excéder 1,20 mètre.

#### **ELEMENTS NATURELS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME) :**

Pour les éléments naturels (haies, talus, arbres et arbres remarquables) identifiés au règlement graphique (pièce 4.2.1) par les figurés de couleur, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents;
- et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

L'entretien des arbres remarquables devra être réalisé par un organisme qualifié (paysagiste, espace vert).

#### **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**Dans toute la zone :**

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité du cadre de vie par la qualité de leurs aménagements. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Il sera demandé deux places de stationnement par logement.

Les places de stationnement seront réalisées :

- soit sur la parcelle et pourront être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou être incluses dans l'environnement immédiat.
- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pied de l'habitation.

---

S'il est démontré qu'il existe déjà un nombre de places suffisant à moins de 100 mètres à pied de l'habitation, il sera possible de ne pas réaliser une de ces deux places, ou de ne réaliser aucune place.

Le stationnement des vélos :

**Dans l'ensemble du secteur :**

Un espace de stationnement sécurisé des vélos doit être inclus dans toute opération de construction comportant un parc de stationnement véhicules (autres que vélos).

Cet espace doit :

- être couvert et éclairé,
- comporter un système de fermeture sécurisé,
- comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue,
- être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment,
- posséder une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Cet espace peut être réparti en plusieurs emplacements.

**ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Les plantations doivent être compatibles avec le schéma d'organisation de la zone définie dans les Orientations d'Aménagement

Les clôtures végétales seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Ces haies comprendront au minimum 1 arbre de haut jet tous les 10 mètres.

Les essences horticoles sont interdites.

Les haies situées en limite des zones naturelle et agricole devront être des haies bocagères composées uniquement d'essences locales mélangées.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé

**ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 1AU 16– OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Les réseaux de technologies d'information et de communication devront être enterrés.



## Zone A

### **ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article A-2.

**Dans les zones de risques reportées au document graphique (pièce 4.2.2) :**

**Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :**

En zones non urbanisées (A), toute nouvelle construction, extension et exhaussement est interdit.

**Pour la zone A, où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :**

- Les sous-sols,
- Le rejet des eaux pluviales dans la nappe,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

**Pour la zone A, où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :**

- Les sous-sols,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

**Pour les zones humides reportées au document graphique (pièce 4.2.1) dans la zone A sont interdits :**

- Les affouillements et les exhaussements des zones humides et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article 2.

### **ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone,**

- Les aménagements, installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole telle que définie par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, sous réserve :
  - d'être situés à plus de 100 mètres – ou, à défaut, de ne pas réduire les interdistances avec - des habitations de tiers, si ces aménagements, installations ou constructions doivent générer des périmètres sanitaires,
  - de ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des constructions, établissements et installations, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les habitations liées et nécessaires à l'activité agricole, sous réserve d'être situées à moins de 150 mètres des principaux bâtiments d'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité agricole, à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
- Les aménagements sur le lieu de l'exploitation pour permettre la diversification des activités agricoles et qui ont pour support l'exploitation.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les changements de destination et/ou d'usage des bâtiments identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ainsi que ceux dépendants d'une maison d'habitation à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve :



- de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,
- de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce,
- d'être validé par un avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage d'habitations (y compris les logements d'exploitants agricoles) sous réserve que l'emprise au sol totale de la construction après travaux n'excède pas 200m<sup>2</sup> et sous réserve qu'elles ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site à compter de la date d'approbation du présent règlement.

Les extensions seront autorisées sur une même habitation à compter de la date d'approbation du présent règlement.

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, de camping-cars ou de bateaux dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur. Le stationnement isolé de caravanes, camping-car ou mobil homes ou de bateaux de plus de 3 mois sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants, ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire de plus de 3 mois renouvelables après autorisation du Maire.
- Les dépôts et stockages extérieurs et temporaires, à condition d'être liés à l'activité agricole et d'être masqués par une haie sur talus respectant les dispositions prévues à l'article 11 et 13.
- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole respectant les dispositions de l'article 11.
- La reconstruction après sinistre sous réserve de respecter les implantations, emprises et volumes initiaux ou dans le respect des règles des articles 3 et suivants.
- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme par des figurés de couleur, sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.

Le permis de démolir en application de l'article R421-28 alinéa e du Code de l'Urbanisme, soit la déclaration préalable (de travaux) en application de l'article R421-17 alinéa d du Code de l'urbanisme.

Les travaux ou transformations déclarées préalablement pourront être refusées ou des adaptations exigées.

- Les éoliennes inscrites dans une Zone de développement de l'Eolien.
- A moins de 100 mètres du bord de la RN 158 dans le cas où les terrains sont concernés par les marges de recul indiqués en rouge dans le règlement graphique (pièce 4.2.1), toute construction nouvelle doit faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

#### En secteur Ad:

- La construction de bâtiments ou l'implantation d'installations sous réserve d'être en lien avec la zone et présenter un intérêt public, général et autoroutier (équipements publics ou d'intérêt collectif, défense incendie, local technique ...),
- Les aires de stationnement.

---

**Dans le secteur de risque lié à la présence d'indice de cavités souterraines et à ciel ouvert d'origine indéterminée reporté au document graphique (pièce 5.2.3) :**

**Pour la zone A** concernée par ce risque, en l'absence d'éléments permettant d'assurer de la prise en compte de celui-ci au niveau de la conception des projets et de leur mise en œuvre (étude géotechnique, assainissement des eaux pluviales), la demande d'autorisation d'urbanisme pourra être refusée en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

**Dans les zones humides reportées au document graphique (pièce 4.2.1) dans la zone A** sont autorisés :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.
- Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.

**ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : lutte contre l'incendie, déchets.

Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Le permis pourra également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Liaisons douces :

Les cheminements piétonniers, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

Les sentiers piétonniers et/ou équestres identifiés au règlement graphique n° 4.2.1 doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne et/ou équestre soit en tout temps assurée. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet/objectif d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit.

**ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

Assainissement :

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités d'installations classées pour l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) peut être imposé.

Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

**ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

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

**Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contrares :**

Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les distances de périmètres sanitaires fixées à l'article A2, les constructions doivent être implantées :

- Le long de la RN 158 : à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 100 mètres,
- Hors partie agglomérée, le long de la RD 658 et de la RD 246 : à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15 mètres,
- En agglomération, le long de la RD 246 et des autres voies ouvertes à la circulation : à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 5 mètres.

Les extensions mesurées des habitations et des bâtiments agricoles existants sont autorisées s'ils sont dans le prolongement desdits bâtiments / constructions sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière.

Des implantations différentes et des reculs partiels pourront être admis dans les cas suivants :

- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- pour les extensions ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes, ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- pour les annexes de bâtiment d'habitation (y compris les logements d'exploitants) qui devront être implantées :
  - soit à l'alignement du bâti existant,
  - soit à une distance minimale de deux mètres de l'emprise publique.
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif,

- dans le cas où les terrains sont concernés par les marges de recul liées aux infrastructures routières suivantes: RN 158; Ces marges apparaissent en noir et rouge dans le règlement graphique (pièce 4.2.1). Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. En outre, l'aménagement, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans ces espaces peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas accordée aux constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

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

##### **Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les dispositions relatives aux distances d'implantation stipulées dans l'article A2, les constructions doivent être implantées :

- Les constructions et installations agricoles seront implantées selon un retrait au moins égal à 3 mètres des limites séparatives.
- Les maisons d'habitation seront implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 1 mètre de ces limites.

Pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant une distance d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives,
- Soit à l'alignement des constructions existantes sans réduire les inter-distances existantes

Les bâtiments devant accueillir une activité susceptible de perturber la tranquillité d'habitations limitrophes devront être implantés avec un recul d'au moins cinq mètres par rapport aux limites séparatives bordant lesdites habitations.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- pour les annexes de bâtiments d'habitation (y compris les logements d'exploitants) qui devront être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit à une distance minimale d'un mètre de cette limite,
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif,

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres des haies, talus arborés et chemins.

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

##### **En zone A :**

Les annexes des constructions à usage d'habitations devront être implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation.

#### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

##### **En zone A :**

Pour les constructions neuves à vocation d'habitation (logements d'exploitants), l'ensemble des constructions (bâtiment principal, extension, annexe) sises sur une même unité foncière ne pourra pas excéder une emprise au sol totale de 200 m<sup>2</sup>.

Les extensions des bâtiments à usage d'habitation (y compris les logements d'exploitants) ne devront pas excéder une surface de plancher correspondant à :

- 50% de celle du bâtiment initial pour les habitations inférieures ou égales à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU
- 30% de celle du bâtiment initial pour les habitations de plus de 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.

jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants ou nouvellement créés sont autorisées sous réserve de ne pas porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur laquelle elle se situe jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 60 m<sup>2</sup>.

**En secteur Ad**, aucune limite n'est fixée.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis à cette règle.

### **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au centre de la construction.

#### **Constructions à usage d'habitation :**

La hauteur des constructions ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables. Leur hauteur maximale sera de 10 mètres, mesurée au faîtage.

La hauteur des constructions à toiture terrasse ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage. Leur hauteur maximale, mesurée à l'acrotère, sera de 7 mètres.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci et ce par rapport au terrain naturel (avant décaissement ou remblaiement).

La hauteur des extensions à usage d'habitation devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses.

La hauteur au faîtage des annexes à usage d'habitations devra être inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

#### **Constructions à usage agricole :**

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas réglementée.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées,...), des ouvrages spécifiques exceptionnels en lien avec l'activité (silos,...) ou des installations publiques ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect du langage vernaculaire des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé (volumes, échelle des percements, ...).

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

---

## **POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION LIEES ET NECESSAIRES A L'ACTIVITE AGRICOLE**

### **MATERIAUX**

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires. Les petits volumes doivent être traités avec simplicité.

Tous les matériaux de construction recommandés sont des matériaux de teinte couramment utilisée dans la région et l'environnement immédiat.

Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

Les matériaux naturels (bois) sont autorisés.

La tuile canal, la tuile en PVC, la lauze, l'ardoise en fibrociment, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture. Le zinc et le bac acier sont autorisés sur les toitures sous réserve d'être de teinte ayant un faible éclat.

### **CARACTERISTIQUES DES TOITURES**

Sont autorisés :

- Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
  - o si elles sont végétalisées ;
  - o si elles couvrent des Bâtiments Basse Consommation (BBC), des constructions à Haute (ou Très Haute) Performance Énergétique, des constructions passives ou à énergie positive ;
  - o sur des extensions mesurées ou en éléments de liaisons.
- Les ouvertures et les châssis de toit.
- Les panneaux solaires en matière non réfléchissante sont autorisés dès lors qu'ils entrent dans la composition de l'architecture (façade et toiture).
- Les constructions avec combles seront couvertes de toitures composées de deux pans ayant une pente comprise entre 40 et 50°, comprenant éventuellement une croupe.
- Les constructions liées à la construction principale accolées ou non seront recouvertes avec des matériaux d'aspect similaire à ceux employés pour la construction principale.
- Les toitures à faible pente ou/et à un seul pan sont autorisées pour les constructions liées à la construction principale à usage d'habitation. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

### **COULEURS**

La peinture noire, le blanc pur et les matériaux brillants sont interdits.

Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des ressources naturelles (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, ...). Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat (couleurs réfléchissantes, fluorescentes, ...), est interdite.

### **CLOTURE**

Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes, notamment au niveau des intersections.

Les **clôtures végétales** seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences exotiques au lexique du présent règlement*). Elles pourront être doublées de grilles, grillages et lices sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

Les seules clôtures pleines autorisées le long de la voie publique sont les murets en pierres calcaires, silex ou briques ou constitués de matériaux recouverts d'un enduit teinté ou peint dans la palette de couleurs locales. Leur hauteur ne pourra pas excéder 1,20 mètre.

#### **CAS PARTICULIERS DES ANNEXES ET EXTENSIONS**

Les extensions et les annexes devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.

Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente de celle de la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.

#### **POUR LES BATIMENTS AGRICOLES :**

##### **MATERIAUX**

Les constructions présenteront une unité architecturale et de volume ainsi qu'une unité de matériaux et de teinte de façon à limiter leur impact sur le paysage.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants.

L'emploi à nu de matériaux en parement extérieur est interdit.

L'emploi du bois est autorisé.

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions sur les terrains en pentes. La plantation de bosquets d'arbres d'essences locales participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

##### **MOTIFS ET COUVERTURE**

La couverture devra être non réfléchissante.

Les couvertures privilégieront l'emploi de teintes gris foncé. L'emploi du blanc pur et de matériaux brillants est interdit.

La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée (mise en place de panneaux solaires et de cellules photovoltaïques).

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être non réfléchissants.

##### **EXTENSION DE BATIMENTS AGRICOLES**

Les extensions devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant (murs, toitures et couvertures, percements) et les clôtures.

Elles doivent être pensées en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elles se greffent.

#### **DE PLUS, POUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI RECENSES AU DOCUMENT GRAPHIQUE (PIECE 4.2.1) EN VERTU DE L'ARTICLE L.151-11, 2° DU CODE DE L'URBANISME :**

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

#### **ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME) :**



Pour les éléments naturels (haies, talus) identifiés au règlement graphique n°4.2.1, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents ;
- et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

#### **CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Tout projet devra présenter un volume simple, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site dans lequel il s'inscrit et notamment :

- la végétation existante,
- les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, l'aspect des matériaux apparents et les détails architecturaux.

#### **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé sur le terrain d'assiette de l'habitation.

**En secteur Ad**, des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs. Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

#### **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**Dans l'ensemble de la zone :**

D'une manière générale, les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des plantations d'essences locales.

Les clôtures végétales seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

**ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

**ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Les réseaux de technologies d'information et de communication devront être enterrés.

## Zone N

### **ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Les constructions et occupations du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article N-2.

**Pour les zones de risques :**

#### **Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :**

En zones non urbanisées (N), toute nouvelle construction, extension et exhaussement est interdit

**Dans la zone N, où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :**

- Les sous-sols,
- Le rejet des eaux pluviales dans la nappe,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

**Dans la zone N, où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :**

- Les sous-sols,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

**Pour les zones humides identifiées au règlement graphique n°4.2.1 dans la zone N sont interdits :**

- Les affouillements et les exhaussements des zones humides et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à des conditions particulières décrits à l'article 2.

### **ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**En zone N**, les opérations suivantes sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site :

- Les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés et nécessaires à l'activité agricole, à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie ou à la régulation des eaux pluviales.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sous réserve d'être situées à moins de 150 mètres d'une construction agricole existante à l'approbation du PLU et sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et le paysage.
- Les changements de destination et/ou d'usage des bâtiments identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier, ainsi que ceux dépendants d'une maison d'habitation à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve :
  - de ne compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site,

- de s'effectuer vers une destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt,
- d'être validé, dans le cas d'un changement de destination, par un avis de la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages (CDNPS),

- L'extension, la construction d'annexes et l'aménagement (adaptation, réfection, restauration,...) des constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites à compter de la date d'approbation du présent règlement.

Les extensions seront autorisées sur une même habitation à compter de la date d'approbation du présent règlement.

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

- Les travaux ou transformations sur les éléments bâtis et naturels repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique n°4.2.1 par des figurés de couleur, sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable auprès de l'autorité compétente et d'une autorisation de celle-ci.

Le permis de démolir en application de l'article R421-28 alinéa e du Code de l'Urbanisme, soit la déclaration préalable (de travaux) en application de l'article R421-17 alinéa d du Code de l'urbanisme.

Les travaux ou transformations déclarées préalablement pourront être refusées ou des adaptations exigées.

- La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux, ou dans le respect des articles 3 et suivants.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes, de camping-cars ou de bateaux dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la résidence de l'utilisateur. Le stationnement isolé de caravanes, camping-car ou mobil homes ou de bateaux de plus de 3 mois sous réserve de se situer dans des remises ou bâtiments existants, ou dans le cas d'un projet de construction ou de rénovation sur le terrain concerné, à la condition de ne pas dépasser une durée d'utilisation à titre de résidence temporaire de plus de 3 mois renouvelables après autorisation du Maire.
- A moins de 100 mètres du bord de la RN 158 dans le cas où les terrains sont concernés par les marges de recul indiqués en rouge dans le règlement graphique (pièce 4.2.1), toute construction nouvelle doit faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

#### En STECAL Nh :

- Les constructions à usage ★ d'habitation, leurs extensions et leurs annexes sous réserve ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages,
- L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, la restauration, l'amélioration des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités compatibles avec le voisinage d'habitat sous réserve que le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens,

#### En secteur Nd :

- Les aires de stationnement indispensables à la fréquentation des sites, à condition que ces aires ne soient pas imperméables et qu'elles s'intègrent dans l'environnement,
- Les constructions et installations (y compris des locaux de gardiennage) liées à la vocation de la zone (déchetterie communautaire), sous réserve d'être bien intégrés dans le paysage environnant et sans avoir à démontrer qu'une autre implantation est possible,
- Les clôtures selon les dispositions prévues à l'article 11.

#### Dans le secteur de risque lié à la présence d'indice de cavités souterraines et à ciel ouvert d'origine indéterminée reporté au document graphique (pièce 5.2.3) :

Pour la zone N concernée par ce risque, en l'absence d'éléments permettant d'assurer de la prise en compte de celui-ci au niveau de la conception des projets et de leur mise en œuvre (étude géotechnique, assainissement des eaux pluviales), la demande d'autorisation d'urbanisme pourra être refusée en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

---

**Dans les zones humides identifiées sur le document graphique n°4.2.1 dans la zone N** sont autorisées :

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sont autorisés, sous réserve d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide.
- Des installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, seront autorisés.

### **ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

#### Voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour : lutte contre l'incendie, déchets.

#### Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Le permis pourra également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Liaisons douces :

Les cheminements piétonniers, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

Les sentiers piétonniers et/ou équestres identifiés au règlement graphique n° 4.2.1 doivent être préservés en l'état, dans leur emprise et leur tracé, de manière à ce que leur fonction de circulation piétonne et/ou équestre soit en tout temps assurée. Tout obstacle tel qu'une clôture qui aurait pour effet/objectif d'en empêcher l'accès ou la circulation est interdit.

### **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

#### Assainissement :

#### Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

Dans ces cas, ces bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

---

Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités d'installations classées pour l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

Eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) peut être imposé.

Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

**ARTICL N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

**ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans l'ensemble de la zone :**

Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les distances de périmètres sanitaires fixées à l'article N2 :

Les constructions à destination agricole devront s'implanter :

- Le long de la RN 158 : à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 100 mètres,
- Hors partie agglomérée, le long de la RD 658 et de la RD 246 : à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 15 mètres,
- En agglomération, le long de la RD 246 et des autres voies ouvertes à la circulation : à une distance de l'axe de la voie au moins égale à 5 mètres.

Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.

Les extensions mesurées des habitations et des bâtiments agricoles existants sont autorisées s'ils sont dans le prolongement desdits bâtiments / constructions sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante et de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et à la sécurité routière.

Des implantations différentes et des reculs partiels pourront être admis dans les cas suivants :

- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.
- pour les extensions ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant (restauration, changement de destination, ...) des constructions existantes, ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- pour les annexes de bâtiment d'habitation (y compris les logements d'exploitants) qui devront être implantées :
  - soit à l'alignement du bâti existant,
  - soit à une distance minimale de deux mètres de l'emprise publique,

- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas où les terrains sont concernés par les marges de recul liées aux infrastructures routières suivantes: RN 158. Ces marges apparaissent en couleur rouge et noir dans le règlement graphique n° 4.2.1. Dans ces marges de recul, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole ou aux réseaux d'intérêt public. En outre, l'aménagement, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dans ces espaces peuvent être autorisés. Une telle possibilité ne sera pas accordée aux constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

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

### **Dans la zone N:**

Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les dispositions relatives aux distances d'implantation stipulées dans l'article N2, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de 5 mètres.

Pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives,
- Soit à l'alignement des constructions existantes sans réduire les inter-distances existantes

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres des haies, talus arborés et chemins.

Des implantations différentes pourront être admises :

- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- pour les annexes de bâtiments d'habitation (y compris les logements d'exploitants) qui devront être implantées :
  - soit en limite séparative,
  - soit à une distance minimale d'un mètre de cette limite,
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

En **STECAL Nh** et en zone N, les annexes des constructions à usage d'habitations devront être implantées à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal d'habitation.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **En zone N :**

L'emprise au sol des constructions techniques à destination d'exploitation agricole ou forestière ne pourra excéder 600 m<sup>2</sup>.

Les extensions des bâtiments à usage d'habitation (y compris les logements d'exploitants) ne devront pas excéder une surface de plancher correspondant à :

- 50% de celle du bâtiment initial pour les habitations inférieures ou égales à 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU
- 30% de celle du bâtiment initial pour les habitations de plus de 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU.

jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants ou nouvellement créés sont autorisées sous réserve de ne pas porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur laquelle elle se situe jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 60 m<sup>2</sup>.

**En STECAL Nh** : Pour les constructions neuves à vocation d'habitation, l'ensemble des constructions (bâtiment principal, extension, annexe) sises sur une même unité foncière ne pourra pas excéder une emprise au sol totale de 150 m<sup>2</sup>.

**En secteur Nd**, pour les constructions et / ou installations à destination d'équipements de la déchetterie, il n'est pas fixé de règles.

### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**En zone N** :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel au centre de la construction.

**Constructions à usage d'habitation** :

La hauteur des extensions à usage d'habitation devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas des toitures terrasses.

La hauteur au faîtage des annexes à usage d'habitations devra être inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

**En STECAL Nh:**

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables. Leur hauteur maximale sera de 10 mètres, mesurée au faîtage.

La hauteur des constructions à toiture terrasse ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage. Leur hauteur maximale, mesurée à l'acrotère, sera de 7 mètres.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci et ce par rapport au terrain naturel (avant décaissement ou remblaiement).

**Constructions à usage agricole** :

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres maximum

**En secteur Nd**, pour les constructions et / ou installations à destination d'équipements de la déchetterie, la hauteur de toute construction ne pourra excéder à 12 mètres.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées,...), des ouvrages spécifiques exceptionnels en lien avec l'activité (silos,...) ou des installations publiques ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Dans l'ensemble de la zone** :

**DISPOSITIONS GENERALES**

Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, les architectures, 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.

En cas de rénovation, de restauration et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect du langage vernaculaire des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé (volumes, échelle des percements, ...).

Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

### **EN STECAL NH, POUR LES NOUVELLES MAISONS D'HABITATION**

#### **MATERIAUX**

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires. Les petits volumes doivent être traités avec simplicité.

Tous les matériaux de construction recommandés sont des matériaux de teinte couramment utilisée dans la région et l'environnement immédiat.

Les matériaux naturels (bois) sont autorisés.

Les **matériaux modulaires** (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

#### **CARACTERISTIQUES DES TOITURES**

Sont autorisés :

- Les toitures terrasses ou monopentes sont autorisées uniquement dans les cas suivants :
  - o si elles sont végétalisées ;
  - o si elles couvrent des Bâtiments Basse Consommation (BBC), des constructions à Haute (ou Très Haute) Performance Énergétique, des constructions passives ou à énergie positive ;
  - o sur des extensions mesurées ou en éléments de liaisons.
- Les ouvertures et les châssis de toit.
- Les panneaux solaires en matière non réfléchissante sont autorisés dès lors qu'ils entrent dans la composition de l'architecture (façade et toiture).
- Les constructions avec combles seront couvertes de toitures composées de deux pans ayant une pente comprise entre 40 et 50°, comprenant éventuellement une croupe.
- Les constructions liées à la construction principale accolées ou non seront recouvertes avec des matériaux d'aspect similaire à ceux employés pour la construction principale.
- Les toitures à faible pente ou/et à un seul pan sont autorisées pour les constructions liées à la construction principale à usage d'habitation. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes, dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

#### **COULEURS**

La peinture noire, le blanc pur et les matériaux brillants sont interdits.

Les couleurs employées pour les façades, pignons, ... devront rappeler les matériaux traditionnels utilisés localement, issus de l'exploitation des ressources naturelles (craie, moellons calcaires, torchis, bauge, terre, ...). Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat (couleurs réfléchissantes, fluorescentes, ...), est interdite.

#### **CLOTURES**

**Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative** ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - construction(s) existante(s) sur la propriété et/ou avec les clôtures existantes dans le voisinage immédiat. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des

automobilistes, notamment au niveau des intersections.

**Les clôtures végétales** seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste d'essences exotiques au lexique du présent règlement*). Elles pourront être doublées de grilles, grillages et lices sous réserve que ceux-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les paillis et toiles imitant la végétation.

Les seules clôtures pleines autorisées le long de la voie publique sont les murets en pierres calcaires, silex ou briques ou constitués de matériaux recouverts d'un enduit teinté ou peint dans la palette de couleurs locales. Leur hauteur ne pourra pas excéder 1,20 mètre.

#### **CAS PARTICULIERS DES ANNEXES ET EXTENSIONS**

Les extensions et les annexes devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.

Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente de celle de la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.

#### ***POUR LES BATIMENTS AGRICOLES***

##### **MATERIAUX**

Les constructions présenteront une unité architecturale et de volume ainsi qu'une unité de matériaux et de teinte de façon à limiter leur impact sur le paysage.

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants.

L'emploi à nu de matériaux en parement extérieur est interdit.

L'emploi du bois est recommandé.

Un soin particulier sera apporté à l'implantation des constructions sur les terrains en pentes. La plantation de bosquets d'arbres d'essences locales participera à l'insertion dans le paysage des constructions.

##### **MOTIFS ET COUVERTURE**

La couverture devra être non réfléchissante.

Les couvertures privilégieront l'emploi de teintes gris foncé. L'emploi du blanc pur et de matériaux brillants est interdit.

La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée (mise en place de panneaux solaires et de cellules photovoltaïques).

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'être non réfléchissants.

##### **EXTENSION DE BATIMENTS AGRICOLES**

Les extensions devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant (murs, toitures et couvertures, percements) et les clôtures.

#### **DE PLUS, POUR LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI RECENSES AU DOCUMENT GRAPHIQUE (PIECE 4.2.1) EN VERTU DE L'ARTICLE L.151-11, 2° DU CODE DE L'URBANISME :**

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

---

**ELEMENTS NATURELS PROTEGES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME) :**

Pour les éléments naturels (haies, talus) identifiés au règlement graphique n°4.2.1, toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres pour les haies et talus) de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite auprès de l'autorité compétente et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents ;
- et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Les mares identifiées au règlement graphique n° 4.2.1 ne doivent pas être comblées ni obstruées.

**CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Tout projet devra présenter un volume simple, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site dans lequel il s'inscrit et notamment :

- la végétation existante,
- les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, l'aspect des matériaux apparents et les détails architecturaux.

**ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

**En STECAL Nh**, pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé sur le terrain d'assiette de l'habitation.

**En secteur Nd**, des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs. Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

**ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**Dans l'ensemble de la zone :**

D'une manière générale, les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Les talus avec leur végétation, bordant les voies, ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, doivent être préservés, y compris les plantations qui les composent.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par des plantations d'essences locales.

Les clôtures végétales seront constituées de haies bocagères ou d'alignements d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

**ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.

**ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Les réseaux de technologies d'information et de communication devront être enterrés.

## **TITRE 3 : LEXIQUE**

---

## Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Soulangy.

## Lexique des termes employés

### **ACROTERE:**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

### **AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL :**

Tous travaux de remblai ou de déblai dont la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang).

### **ALIGNEMENT :**

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

### **ANNEXE :**

Construction liée à un bâtiment principale et non accolée à celui-ci.

### **CONSTRUCTION:**

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme doit être prise en compte dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions (bâtiments, extension, annexe), même ne comportant pas de fondation (article L421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination,
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

### **CONSTRUCTION A USAGE AGRICOLE :**

Construction correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes, hormis le logement de l'(des) exploitant(s) et de sa (leur) famille.

### **DENSITÉ (AU SENS DE LA LOI MACRON) :**

La densité des constructions est déterminée par le cumul des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantations définies dans le règlement.

### **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :**

La liste par destination n'est pas exhaustive :

- **Artisanat** : Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation à la chambre des métiers. Ces entreprises doivent répondre à certains critères fixés par un décret du 1er mars 1962 et notamment :
  - L'activité exercée doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services exercées par des travailleurs manuels ;
  - L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 5. Dans certains cas, ce chiffre peut être porté à 10 ou 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

- **Bureaux (activités tertiaires)**–: Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées les tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales.

- **Commerces** : Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. Il s'agit de constructions où s'effectue essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique.

*Exemples de commerces :*

Commerce alimentaire :

- alimentation générale ;
- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- primeurs ;

Commerce non alimentaire :

- équipement de la personne : chaussures, lingerie, sports, ...
- équipement de la maison : quincaillerie, gros et petit électroménager, ...
- automobiles – motos –cycles : station essence, concessions, agents, vente de véhicule, etc.;
- loisirs : librairie, musique, ...

Divers :

- pharmacie, tabac, presse, fleuriste, mercerie, etc.

- **Entrepôt** : Les constructions à destination d'entrepôts correspondent aux bâtiments dans lesquels les stocks sont conservés. Ils constituent notamment la surface de réserve des bâtiments à destination commerciale.

Pour l'application de ce règlement, les locaux d'entreposage liés à un commerce ou à une activité artisanale relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface de plancher (telle qu'elle est définie par l'article L.112.1. du code de l'urbanisme) du bâtiment projeté.

- **Exploitation agricole :**

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- b. configuration et localisation des bâtiments ;
- c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- a. l'aménagement de gîtes ruraux qui doivent toutefois être étroitement liés aux bâtiments actuels dont ils doivent constituer, soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- b. les installations ou constructions légères, permettant, à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- c. les terrains de camping (camping dit « camping à la ferme ») ;

- **Exploitation forestière** : Contrairement à l'exploitation agricole, l'exploitation forestière n'est pas toujours visée explicitement par le code de l'urbanisme (ainsi l'article L.111-14 ne fait pas référence aux constructions nécessaires à l'exploitation forestière... mais cite celles nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles).

L'exploitation forestière est traditionnellement réalisée par des entreprises de travaux forestiers (ETF) auxquelles font appel les propriétaires forestiers. Cependant, quelques forestiers sont déclarés directement exploitants de leurs biens forestiers :

- les entreprises procédant à la transformation et la commercialisation du bois abattu (scieries, marchands de bois...) ne contribuent pas à l'exploitation forestière proprement dite mais sont des activités de transformation et de commerce qui doivent s'implanter dans les zones artisanales et commerciales réservées à cet effet,
- les entreprises de travaux forestiers ayant eu un avis favorable de la commission consultative départementale chargée d'examiner les demandes d'affiliation au régime de protection sociale des entrepreneurs de travaux forestiers ont une activité sylvicole suffisamment significative pour pouvoir être considérées comme exerçant une véritable activité d'exploitation forestière ou de mise en valeur des ressources naturelles. Cet avis se fonde sur l'existence de leurs moyens notamment en matériels et est nécessaire pour leur affiliation à la MSA,
- les propriétaires forestiers inscrits à titre principal à la MSA sont également considérés comme ayant une dimension suffisante pour justifier d'une véritable activité sylvicole. Ils devront disposer du matériel justifiant la nécessité d'un hangar.

- **Habitation** (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...)

- **Hébergement hôtelier** : Une construction relève de la destination « d'hébergement hôtelier » de par son caractère temporaire d'hébergement et par la présence d'un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, lingerie, ...). Il permet aux voyageurs, contre rétribution, de se loger et de se nourrir lors de leurs déplacements. Il apparaît également en filigrane dans la jurisprudence que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

- **Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) : Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital. La mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel permet d'opérer une distinction avec l'artisanat.

Elles recoupent très souvent la notion d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvement des véhicules, ...) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.

- **Equipements publics ou d'intérêt général ou collectif** : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, de loisirs, de tourisme, sportif, de la défense et de la sécurité. Il s'agit également des constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie, .... et des constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports, abri bus...

De manière générale, ils désignent les équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Un équipement collectif peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacement réservé.

- **Services** : Il s'agit des prestataires de service à caractère immatériel ou intellectuel (banques, agences de voyages, assurances, activités financières et de courtage, etc ...) et des établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, vidéothèques, etc ...).

#### **EAUX PLUVIALES :**

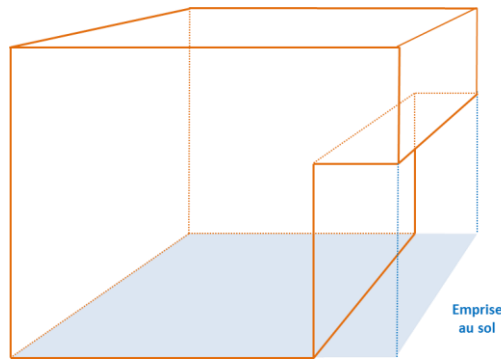
Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.



**EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale d'une construction, tous débords ou surplombs inclus.

Elle s'exprime en m<sup>2</sup> (c'est une aire).



**ESPACE LIBRE :**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager conçu en utilisant des essences locales.

**ESPACE VERT :**

Espace à dominante végétale, indépendamment du type de végétaux qui les recouvrent (pouvant aller des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine.

**EXTENSION :**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou par surélévation.

**FAITAGE :**

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

**HAUTEUR MAXIMALE :**

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et de sa projection verticale sur le sol naturel, (ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet) ou par rapport au niveau de l'espace public le plus proche.

**INSTALLATION CLASSÉE** (soumise à déclaration et autorisation) :

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

**LIMITE SÉPARATIVE :**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées (hormis les voies privées telles que définies ci-après).

**PARCELLE :**

Unité cadastrale formée par un terrain délimité.

**RECU :**

Modalité de calcul des reculs :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, de la limite séparative ou d'une autre construction - selon les articles 3 à 5 -, non compris les

éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

**TOIT TERRASSE :**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits terrasses dans l'application du présent règlement.

**UNITÉ FONCIÈRE OU (TERRAIN) :**

Bien foncier regroupant une ou plusieurs parcelles attenantes, appartenant au même propriétaire.

**VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

**Voies** : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux-roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

**Emprises publiques** : il s'agit des espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

## **TITRE 4 : ANNEXES AU REGLEMENT**

---

### **III. TABLEAU DES ESSENCES VEGETALES : LISTE INDICATIVE**

#### **LISTE DES VEGETAUX AUTORISES (ET TOLERES) ENTRANT DANS LA COMPOSITION DES HAIES**

✓ **Essences locales de haut jet, à fort développement :**

Alisier (feuillu caduc)  
Aulne glutineux (secteurs humides) (feuillu caduc)  
Charme (feuillu caduc)  
Châtaigner (feuillu caduc)  
Chêne pédonculé (feuillu caduc)  
Chêne sessile (feuillu caduc)  
Erable champêtre (feuillu caduc)  
Erable sycomore (feuillu caduc)  
Frêne commun (feuillu caduc)  
Hêtre sylvestre (feuillu caduc)  
Hêtre pourpre (feuillu caduc)  
Marronnier d'Inde (feuillu caduc)  
Merisier (feuillu caduc)  
Noyer commun (feuillu caduc)  
Poirier (feuillu caduc)  
Saule blanc (feuillu caduc)  
Sorbier domestique (Cormier) (feuillu caduc)  
Sorbier des oiseleurs (feuillu caduc)  
Tilleul à petites feuilles (feuillu caduc)

✓ **Essences locales pour haies buissonnantes domestiques (taillées) :**

Aubépines (feuillu caduc)  
Buis (feuillu persistant)  
Charme commun (feuillu caduc)  
Cornouiller sanguin (feuillu caduc)  
Erable champêtre (feuillu caduc)  
Hêtre sylvestre (feuillu caduc)  
Houx (feuillu persistant)  
If (feuillu persistant)  
Orme champêtre (feuillu caduc)  
Prunellier (feuillu caduc)  
Troène (à la rigueur) (feuillu persistant)

✓ **Essences locales pour haies vives ou libres – type haie bocagère :**

Aubépines (feuillu caduc)  
Bourdaine (feuillu caduc)  
Cerisier (feuillu caduc)  
Charme (feuillu caduc)  
Cornouiller mâle (feuillu caduc)  
Cornouiller sanguin (feuillu caduc)  
Eglantier (feuillu caduc)  
Erable champêtre (feuillu caduc)  
Houx (feuillu persistant)  
Néflier (feuillu caduc)  
Noisetier (feuillu caduc)  
Prunellier (feuillu caduc)  
Saule des vanniers (feuillu caduc)  
Sureau noir (feuillu caduc)  
Troène d'Europe (feuillu persistant)  
Viorne obier (Viburnum) (feuillu caduc)

## **DEFINITION D'UNE ESSENCE LOCALE ET LISTE DES ESSENCES NON LOCALES INTERDITES**

Espèce qui vit à l'état naturel dans la région ou le milieu dont elle est originaire : on parle aussi de végétation « indigène » ou « autochtone ».

**A titre indicatif** : ne sont pas des essences régionales et, à ce titre, sont interdites **en haies**: (genres et espèces)

- Arbuste aux bonbons (Callicarpa)
- Argousier (Hippophae)
- Aucuba du Japon
- Bambou (tous types)
- Berberis, épine vinette
- Buisson ardent (Pyracantha)
- Chalef (Elaeagnus)
- Chèvrefeuille nitida, pileata (Lonicera)
- Cotoneaster
- Cottonnier (Cotinus)
- Cyprès bleu, d'Italie, d'Arizona, de Leyland, ... (Cupressus)
- Faux Cyprès (Chamaecyparis)
- Fuchsia
- Fusain (Evonymus), hormis le Fusain d'Europe
- Hibiscus
- Juniperus
- Laurier (palme, cerise, noble, sauce, du Portugal, ...), hormis le laurier tin
- Oranger du Mexique (Choisya)
- Peuplier d'Italie
- Photinia
- Pieris Andromède
- Prunus décoratif
- Skimmia
- Symphorine
- Tamaris
- **Thuja** et, d'une manière générale, tout type de conifère, hormis l'if commun.