

Département du Calvados



Commune de MOULINS-EN-BESSIN

# ***PLAN LOCAL D'URBANISME DE COULOMBS***

## ***MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1***

### ***REGLEMENT ECRIT***

### ***PIECE D1***

*Vu pour être annexé à la délibération du 23 mars 2017,  
Le maire,*



**NEAPOLIS**

3 Allée du Green  
14 520  
PORT EN BESSIN

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>1</b>
<b>REGLEMENT ECRIT .....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE.....</b>	<b>3</b>
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua.....	3
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	3
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	4
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	10
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub.....	12
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	12
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	13
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	20
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>21</b>
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU .....	21
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	21
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	23
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	30
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUe .....	31
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	31
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	32
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	37
CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU .....	38
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	38
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	38
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	40
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</b>	<b>41</b>
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	41
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	41
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	42
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	49
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>50</b>
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	50
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL .....	50
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	51
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	57

## **REGLEMENT ECRIT**

# **TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

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

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

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

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

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

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitat et ses annexes, aux activités, au commerce compatibles avec le caractère de la zone urbaine ;
- Les aménagements, les transformations et les extensions des constructions existantes ;
- Les réhabilitations des constructions existantes ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes;
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

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

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

#### **3.1 Accès :**

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

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

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

#### **3.2 Voirie :**

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

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

#### **4.1 Eau potable :**

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

#### **4.2 Eaux usées :**

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

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

#### **4.3 Eaux pluviales :**

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

D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

En cas d'existence ou de réalisation d'un réseau collecteur des eaux pluviales, tout ou partie des eaux pluviales et assimilées ne sera accepté dans le réseau public (unitaire ou séparatif) que dans la

mesure où l'utilisateur démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

#### 4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

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

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, la façade avant du bâtiment principal doit être située :

- soit avec le même alignement que la construction existante située sur le même terrain ou sur celui qui jouxte le terrain à construire,
- soit à une distance comprise entre 0 et 10 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance.

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

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
  - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
  - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
2. Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.
3. Pour les constructions à édifier en arrière d'une construction existante (hangar, abri, piscine, etc....)
4. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
5. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
6. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable.
7. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en drapeau parcelles en cœur d'îlot, etc....).

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

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

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus

rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $h/2$ , minimum 3 mètres).

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 6m depuis les berges des cours d'eau.

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

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
  - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
  - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
2. Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.
3. Pour les constructions à édifier en arrière d'une construction existante (hangar, abri, piscine, etc....)
4. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
5. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
6. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable.
7. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en drapeau parcelles en cœur d'îlot, etc....).

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

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

### **Article 9 – Ua : Emprise au sol**

Non réglementé.

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

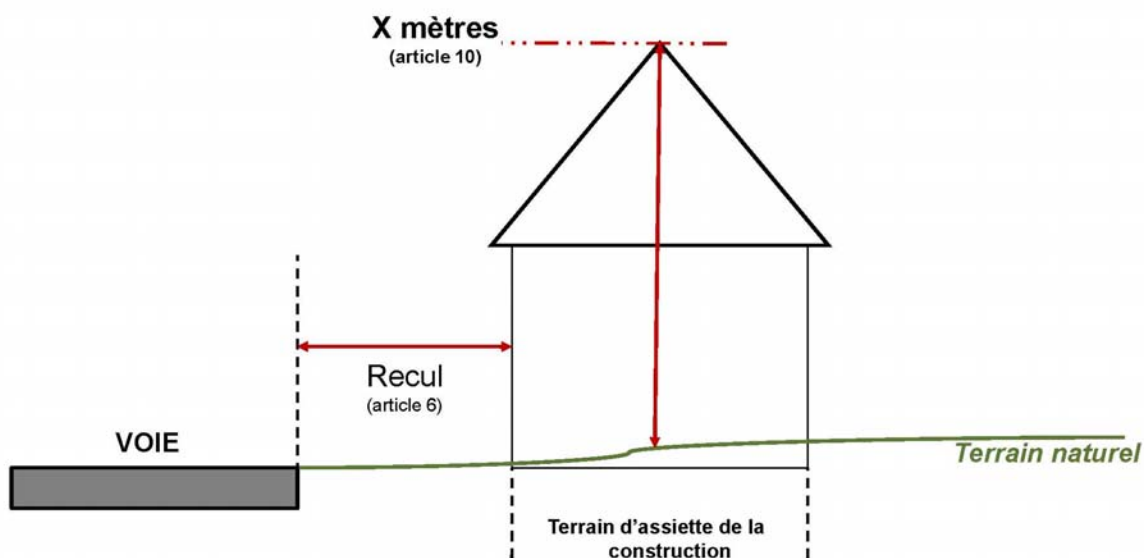
#### **10.1 Mode de calcul :**

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

#### **En cas de terrain plat :**

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

**Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :**

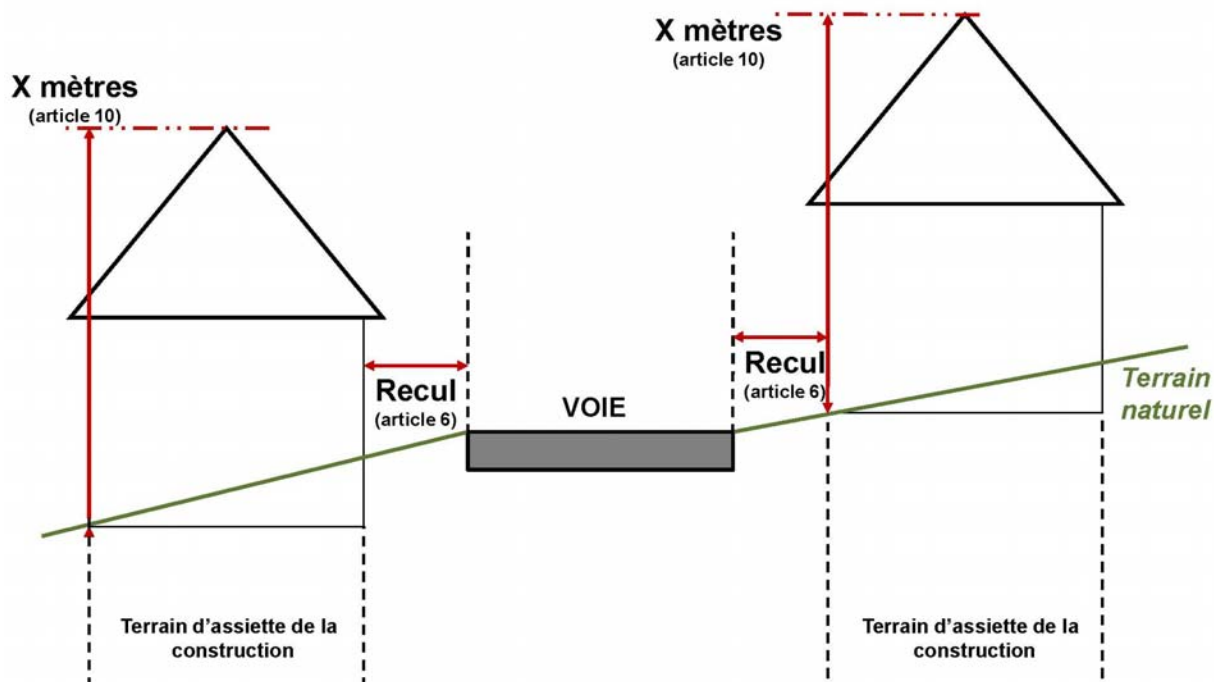


X = nombre de mètres fixé dans le règlement

**En cas de terrain en pente :**

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

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





### 10.2 Hauteur des constructions :

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

La hauteur au faîtage d'une construction sera

- soit inférieure ou égale à celle jouxtant la parcelle à construire, avec une tolérance d'1 mètre maximum pour la limite supérieure, sans pouvoir dépasser 11 mètres.
- soit fixée à 9 mètres dans le cas où les terrains qui jouxtent celui à construire ne permettent pas de donner d'alignement ni de distance,
- Toutefois, dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

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

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

### 11.1 Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

De même, les projets pourront participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

### 11.2 Transformations et extensions :

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existants,

La fermeture de loggias, terrasse, balcon ne pourra être autorisée que si elle est en accord avec l'architecture de la façade et si elle s'inscrit dans un projet global de composition de la façade de l'immeuble.

### 11.3 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, pourront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur.

Dans les autres cas :

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

En limite d'emprise publique :

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

- Soit d'un mur de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que le bâtiment principal)
- Soit d'un mur bahut en pierre, enduit ou recouvert de pierre n'excédant pas 0.80m de hauteur et surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois...) et/ou doublé de haies vives,
- Soit de grillages sombres et de grilles, pouvant être doublées de haies vives.

En limite séparative :

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

- Soit de grillages sombres et de grilles, pouvant être doublés par une haie vive,
- Soit de murs de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que le bâtiment principal)
- Soit de clôture en bois.

#### 11.4 Toitures :

Les toitures des constructions principales seront à deux pans principaux et leurs pentes seront comprises entre 45 et 60°.

Les toitures terrasses et de faibles pentes sont autorisées uniquement pour les annexes aux constructions principales.

Les toitures de type « pyramidal », sans faîtage, sont interdites.

Les constructions seront couvertes d'ardoises petit module, ou de matériau de taille, d'aspect et de couleur similaire.

Seront de plus autorisés, pour les constructions à usage d'activités, les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé, les toitures végétalisées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et aux vérandas.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

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.

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

#### 11.5 Façades :

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peints, et de couleur claire. Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites.

### **Article 12 – Ua : Stationnement :**

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la création d'une place de stationnement (pouvant correspondre à un accès privé) par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux. On veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les nouvelles plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région : la diversité des essences est imposée.

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

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

**Article 14 – Ua : Coefficient d’occupation du sol**

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub**

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

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

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les installations classées pour la protection de l'Environnement, à l'exception des installations de chaufferie destinées exclusivement au chauffage des bâtiments collectifs admis dans la zone Ub.
- Les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attraction
  - Le stationnement de caravanes isolées
  - Les terrains de camping et caravanage
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
  - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
  - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

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

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitat et ses annexes, aux activités, au commerce compatibles avec le caractère de la zone urbaine ;
- Les aménagements, les transformations et les extensions des constructions existantes ;
- Les réhabilitations des constructions existantes ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes;
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- La modification mineure d'activités à nuisances ou des constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés aient pour effet de réduire le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

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

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

#### **3.1 Accès :**

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

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

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

#### **3.2 Voirie :**

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

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

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

##### **4.1 Eau potable :**

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

##### **4.2 Eaux usées :**

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

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

##### **4.3 Eaux pluviales :**

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

D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

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

##### **4.4 Autres réseaux**

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

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

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, la façade avant du bâtiment principal doit être située à une distance comprise entre 3 et 10 mètres de la limite d'emprise publique ou de la voie existante, à modifier ou à créer.

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

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
  - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
  - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
2. Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.
3. Pour les constructions à édifier en arrière d'une construction existante (hangar, abri, piscine, etc....)
4. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
5. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
6. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable.
7. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en drapeau parcelles en cœur d'îlot, etc....).

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

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

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

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 6m depuis les berges des cours d'eau.

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

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
  - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
  - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
2. Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.
3. Pour les constructions à édifier en arrière d'une construction existante (hangar, abri, piscine, etc....)
4. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
5. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
6. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable.
7. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en drapeau parcelles en cœur d'îlot, etc....).



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

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

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

## **Article 9 – Ub : Emprise au sol**

Non réglementé.

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

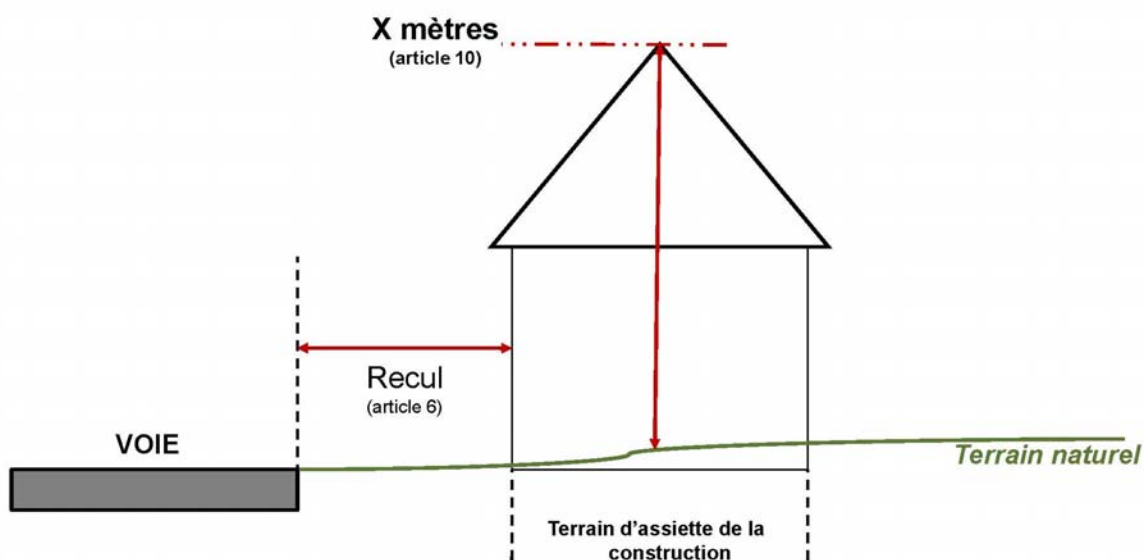
### 10.1 Mode de calcul :

Les hauteurs des constructions sont mesurées de la façon suivante :

#### **En cas de terrain plat :**

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

**Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :**

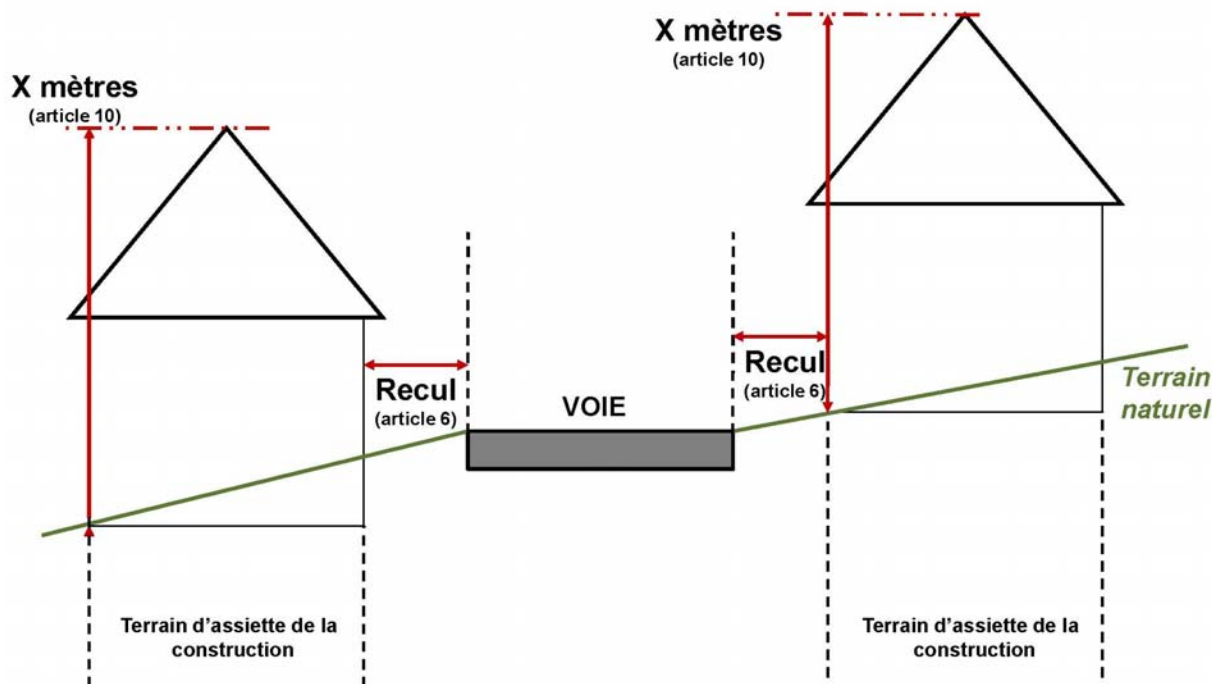


X = nombre de mètres fixé dans le règlement

### **En cas de terrain en pente :**

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

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



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

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

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 6 mètres

Toutefois, dans le cadre d'une reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra avoir la même hauteur qu'avant le sinistre.

Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

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

### **11.1 Dispositions générales :**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

De même, les projets pourront participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

#### 11.2 Transformations et extensions :

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existants,

La fermeture de loggias, terrasse, balcon ne pourra être autorisée que si elle est en accord avec l'architecture de la façade et si elle s'inscrit dans un projet global de composition de la façade de l'immeuble.

#### 11.3 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, pourront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur.

Dans les autres cas :

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

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

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

- Soit d'un mur de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que le bâtiment principal)
- Soit d'un mur bahut en pierre, enduit ou recouvert de pierre n'excédant pas 0.80m de hauteur et surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois...) et/ou doublé de haies vives,
- Soit de grillages sombres et de grilles, pouvant être doublées de haies vives.

##### En limite séparative :

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

- Soit de grillages sombres et de grilles, pouvant être doublés par une haie vive,
- Soit de murs de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que le bâtiment principal)
- Soit de clôture en bois.

#### 11.4 Toitures :

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

Les constructions seront couvertes d'ardoises petit module, ou de matériau de taille, d'aspect et de couleur similaire.

Seront de plus autorisés, pour les constructions à usage d'activités, les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé et les toitures végétalisées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et aux vérandas.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

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.

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

#### 11.5 Façades :

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

- Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.
- Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peints, et de couleur claire. Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites.

#### **Article 12 – Ub : Stationnement :**

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la création d'une place de stationnement (pouvant correspondre à un accès privé) par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

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

La surface végétalisée doit être au moins égale à **40%** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

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

La quantification des espaces végétalisés comprend :

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les nouvelles plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région : la diversité des essences est imposée.

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

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

Sur ces espaces les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

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

### Article 14 – Ub : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

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

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

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

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
- Les installations classées pour la protection de l'Environnement, à l'exception des installations de chaufferie destinées exclusivement au chauffage des bâtiments admis dans la zone 1AU.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - Les parcs d'attraction
  - Le stationnement de caravanes isolées
  - Les terrains de camping et caravanage
  - Les garages collectifs de caravanes
  - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
  - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
  - Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasions
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

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

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

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

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

## 2.2 Conditions particulières par secteurs :

L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire sous réserve :

- que les constructions soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations particulières d'aménagement,
- Que la capacité nominale de la station d'épuration de COULOMBS, établie à 400 équivalent/habitant, soit augmentée.
- Et que soient réalisés, au fur et à mesure, les équipements internes à la zone :
  - le réseau d'eau,
  - le réseau d'assainissement,
  - le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire,
  - le réseau d'électricité,
  - le réseau d'éclairage public,
  - la voirie,
  - la protection incendie.

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

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

- Les constructions à usage d'habitation et ses annexes et dépendances, d'artisanat, de commerce, de services, de bureau et d'équipement collectif à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeurs, poussières, trépidations, etc....) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les aménagements, les transformations et les extensions des constructions existantes ;
- Les réhabilitations des constructions existantes ;
- Dans le périmètre d'une servitude de constructibilité limitée, fixée au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme et délimitée au plan de zonage, seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la réhabilitation, l'extension mesurée ou le changement de destination des constructions existantes et les constructions nouvelles dès lors que la SHOB créée n'excède pas le seuil de 20m².
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- les aires de jeux et de sports (non motorisés) ouverts au public,
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes;
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

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

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

#### **3.1 Accès :**

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

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

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

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

#### **3.2 Voirie :**

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

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

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

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

#### **4.1 Eau potable :**

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

#### **4.2 Eaux usées :**

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

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



#### 4.3 Eaux pluviales :

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

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

D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

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

#### 4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

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

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, la façade avant du bâtiment principal doit être située à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise publique ou de la voie existante, à modifier ou à créer.

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

1. Pour les constructions à édifier en arrière d'une construction existante (hangar, abri, piscine, etc....)
2. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
3. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable.
4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en drapeau parcelles en cœur d'îlot, etc....).

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

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

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

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 6m depuis les berges des cours d'eau.

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

1. Pour les constructions à édifier en arrière d'une construction existante (hangar, abri, piscine, etc....)
2. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
3. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable.
4. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en drapeau parcelles en cœur d'îlot, etc....).

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

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

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

**Article 9 – 1AU : Emprise au sol**

Non réglementé.

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

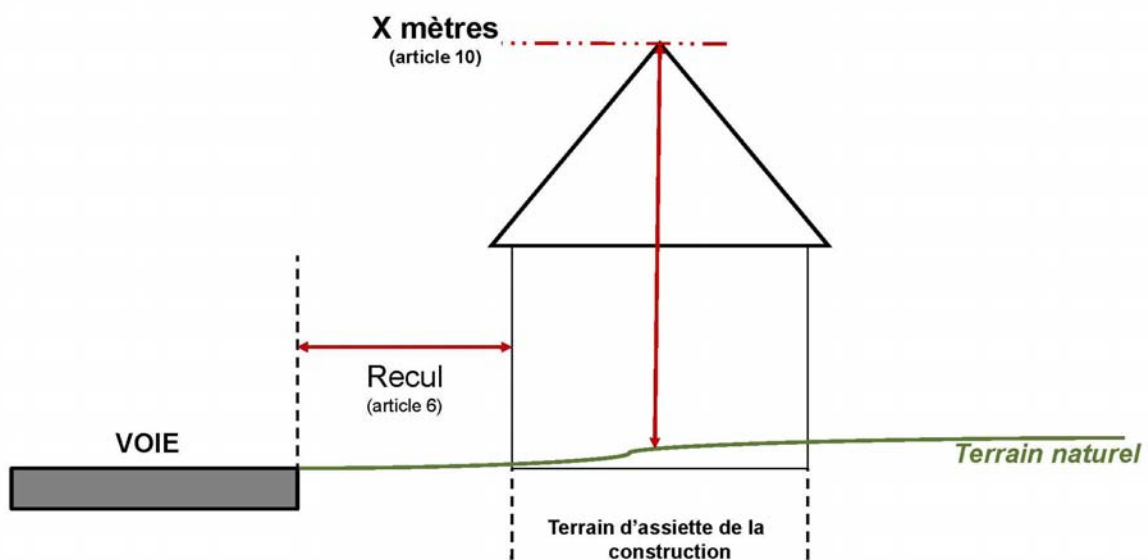
### **10.1 Mode de calcul :**

Les hauteurs des constructions sont mesurées de la façon suivante :

#### **En cas de terrain plat :**

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

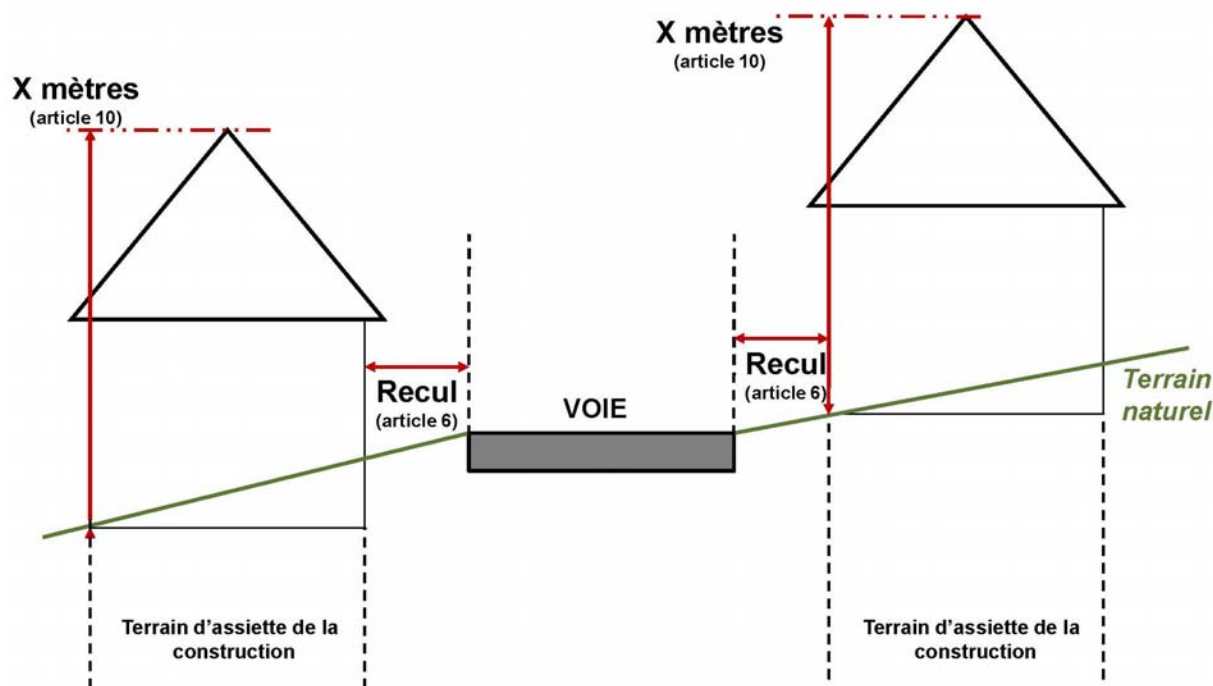
**Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :**



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

**En cas de terrain en pente :**

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

**Mode de calcul : par rapport au point le plus bas du terrain d'assiette de la construction :****10.2 Hauteur des constructions :**

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

La hauteur maximale au faîtage est fixée à 9 mètres

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

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

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

De même, les projets pourront participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

## 11.2 Transformations et extensions

En cas d'extensions, d'adaptation ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existants.

## 11.3 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, pourront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur.

Dans les autres cas :

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

### En limite d'emprise publique :

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

- Soit d'un mur de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que le bâtiment principal)
- Soit d'un mur bahut en pierre, enduit ou recouvert de pierre n'excédant pas 0.80m de hauteur et surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois...) et/ou doublé de haies vives,
- Soit de grillages sombres et de grilles, pouvant être doublées de haies vives.

### En limite séparative :

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

- Soit de grillages sombres et de grilles, pouvant être doublés par une haie vive,
- Soit de murs de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que le bâtiment principal)
- Soit de clôture en bois.

## 11.4 Toitures :

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

Les constructions seront couvertes d'ardoises petit module, ou de matériau de taille, d'aspect et de couleur similaire.

Seront de plus autorisés, pour les constructions à usage d'activités, les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé et les toitures végétalisées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et aux vérandas.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

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

## 11.5 Façades :

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

- Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.
- Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peints, et de couleur claire. Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites.

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

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la création d'une place de stationnement (pouvant correspondre à un accès privé) par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

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

La surface végétalisée doit être au moins égale à **40%** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

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

La quantification des espaces végétalisés comprend :

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les nouvelles plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région : la diversité des essences est imposée.

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

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

Sur ces espaces les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

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

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

Non réglementé.

## **CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUe**

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées en l'article 2.

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

Les occupations et utilisations du sol peuvent être réalisées dans le cadre de toute opération d'aménagement ou de construction sur tout ou partie de la zone.

Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics, ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions et les installations à usage sportif, culturel ou de loisirs ;
- Les logements de services, liées aux constructions autorisées, et à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté ;
- Les annexes sous réserve qu'elles constituent le complément d'un équipement existant ;
- Les chaufferies, climatisations, etc... à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone, ainsi que les installations y compris classées liées au fonctionnement des équipements et services d'intérêt public
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.



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

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

#### **3.1 Accès :**

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

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

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

#### **3.2 Voirie :**

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

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

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

#### **4.1 Eau potable :**

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

#### **4.2 Eaux usées :**

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

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

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

#### **4.3 Eaux pluviales :**

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

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

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

#### 4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

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

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, la façade avant du bâtiment principal doit être située à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise publique ou de la voie existante, à modifier ou à créer.

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

1. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
2. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable.
3. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en drapeau parcelles en cœur d'îlot, etc....).

Toute nouvelle construction doit respecter une distance minimale de 6m par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants ou à modifier.

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

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

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $h/2$ , minimum 4 mètres).

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 6m depuis les berges des cours d'eau et des fossés.

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

1. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
2. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable.
3. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en drapeau parcelles en cœur d'îlot, etc....).

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

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

Une distance de 4 mètres minimum peut être exigée pour des raisons de sécurité afin de permettre l'accès des services de lutte contre l'incendie en tout point nécessaire.

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

Non réglementé.

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

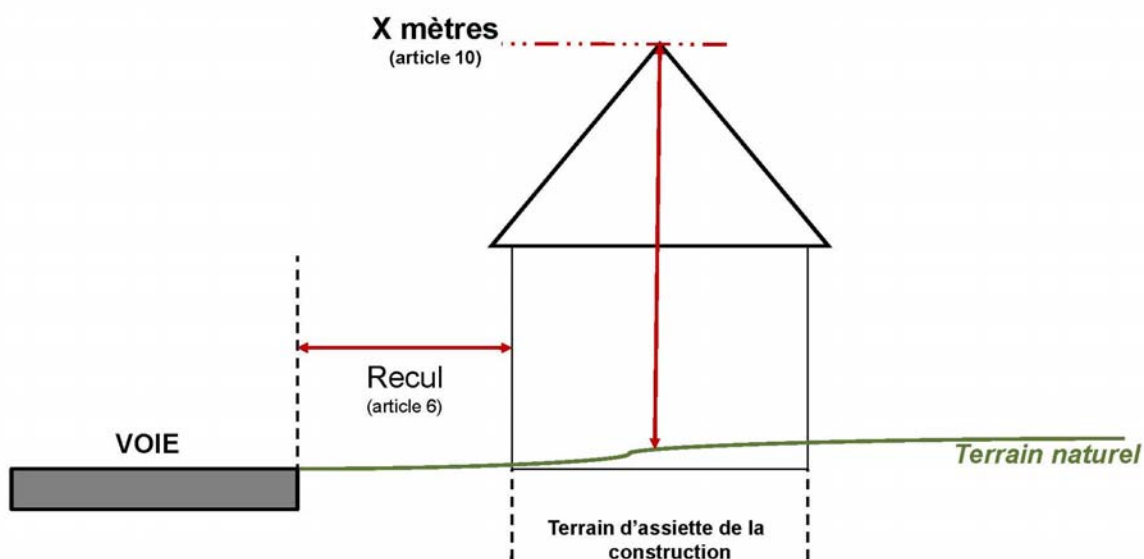
#### **10.1 Mode de calcul :**

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

#### **En cas de terrain plat :**

La hauteur des constructions est mesurée hors tout à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

#### 10.2 Hauteur des constructions :

Les ouvrages techniques de faible emprise (ascenseurs, cheminées, paratonnerre,...) et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont exemptés de la règle de hauteur.

La hauteur maximale hors tout des équipements autorisés est fixée à 10 mètres.

### **Article 11 – 1AUe : Aspect extérieur :**

#### 11.1 Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

De même, les projets pourront participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...

#### 11.2 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, pourront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur.

Dans les autres cas :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres de hauteur, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

Qu'elles soient sur limite d'emprise publique ou sur limite séparative, elles devront être constituées de haies vives, pouvant être doublées d'un grillage sombre.

### 11.3 Toitures :

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

Les constructions seront couvertes d'ardoises petit module, ou de matériau de taille, d'aspect et de couleur similaire.

Seront de plus autorisés, pour les constructions à usage d'activités, les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé et les toitures végétalisées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et aux vérandas.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

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

### 11.4 Façades :

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

- Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.
- Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peints, et de couleur claire. Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

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

La surface végétalisée doit être au moins égale à **20%** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

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

La quantification des espaces végétalisés comprend :

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les nouvelles plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région : la diversité des essences est imposée.

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

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

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

Non réglementé.

## **CHAPITRE 3 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU**

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

#### **Article 1 – 2AU : Occupations et utilisations du sol interdites**

Tous les modes d'occupations ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2 sont interdits.

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs.
- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols à conditions qu'ils soient liés :
  - o à des travaux de constructions autorisés,
  - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
  - o ou à la réalisation d'aires de stationnement ou d'aménagement de voirie,
  - o ou à la création d'espace public.

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

#### **Article 3 – 2AU : Accès et voiries**

Non réglementé.

#### **Article 4 – 2AU : Desserte par les réseaux**

Non réglementé.

#### **Article 5 – 2AU : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **Article 6 – 2AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction doit être implantée selon un recul minimum de

- 20 mètres par rapport à l'axe des routes départementales ;
- 3 mètres des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public.

#### **Article 7 – 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative, toute construction doit être implantée de telle sorte que la distance, mesurée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages à caractère technique nécessaires au fonctionnement de la voirie et des réseaux qui devront être implantés à une distance d'au moins 0,80 m.

#### **Article 8 – 2AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **Article 9 – 2AU : Emprise au sol**

Non réglementé.



**Article 10 – 2AU : Hauteur des constructions**

Non réglementé.

**Article 11 – 2AU : Aspect extérieur :**

Non réglementé.

**Article 12 – 2AU : Stationnement :**

Non réglementé.

**Article 13 – 2AU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :**

Non réglementé.

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

**Article 14 – 2AU : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

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

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées en article 2. Notamment, les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites.

Au sein du secteur Ao, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec le projet de déviation du bourg de COULOMBS.

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

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous les conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants ou projetés;
  - que la présence de l'agriculteur soit indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- Les aménagements, les transformations et les extensions des constructions existantes ;
- Les réhabilitations des constructions existantes ;
- Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) préexistantes et autorisées dans la zone sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation ou accolées à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagés sur le site de l'exploitation.
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

Seules sont autorisées au sein de la zone Ao :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation de la déviation du bourg de COULOMBS.

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

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

#### **3.1 Accès :**

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

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

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

#### **3.2 Voirie :**

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

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

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

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

#### **4.1 Eau potable :**

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

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

#### 4.2 Eaux usées :

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

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

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

#### 4.3 Eaux pluviales :

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

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

D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

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

#### 4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

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

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, les constructions ou installations doivent respecter un recul minimum de :

- 100 m par rapport à l'axe des routes nationales existantes, à modifier ou à créer.
- 35 mètres par rapport à l'axe des routes départementales existantes, à modifier ou à créer ;
- 10 mètres par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer.
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants, à modifier ou à créer.

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

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
  - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
  - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
2. Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.
3. Pour les constructions à édifier en arrière d'une construction existante (hangar, abri, piscine, etc....)
4. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
5. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
6. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable.

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

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

A moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $h/2$ , minimum 4 mètres).

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 10m depuis les berges des cours d'eau.

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

1. Pour le respect d'une harmonie d'ensemble :
  - lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
  - pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
2. Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.
3. Pour les constructions à édifier en arrière d'une construction existante (hangar, abri, piscine, etc....)
4. Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général.
5. Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voirie et stationnement.
6. Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble architectural ou végétal remarquable.
7. En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en drapeau parcelles en cœur d'îlot, etc....).

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

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

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

### **Article 9 – A : Emprise au sol**

Non règlementé

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

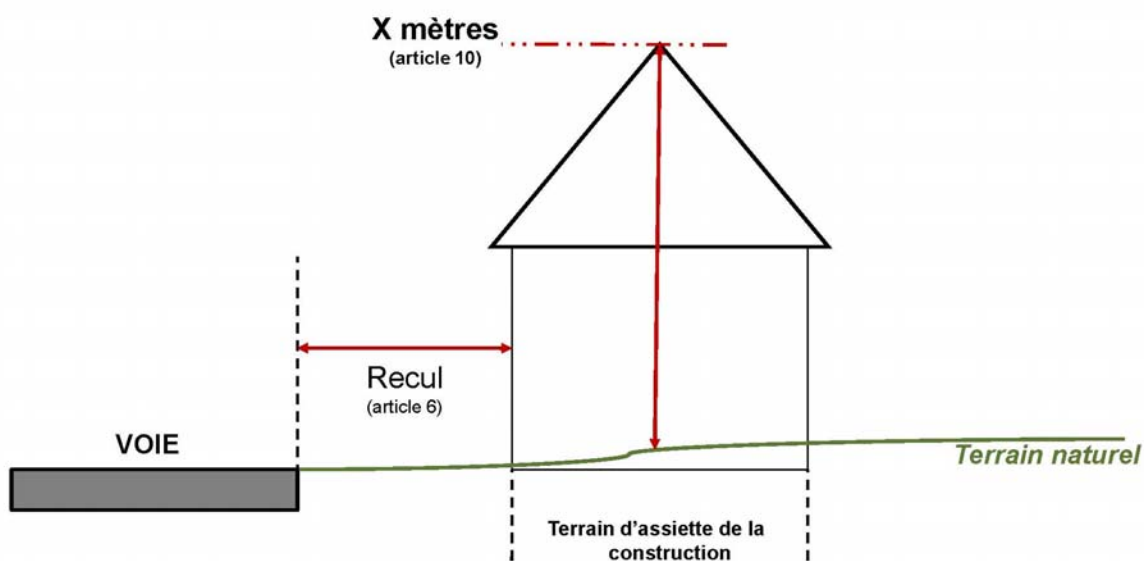
#### 10.1 Mode de calcul :

Les hauteurs des constructions sont mesurées de la façon suivante :

#### **En cas de terrain plat :**

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

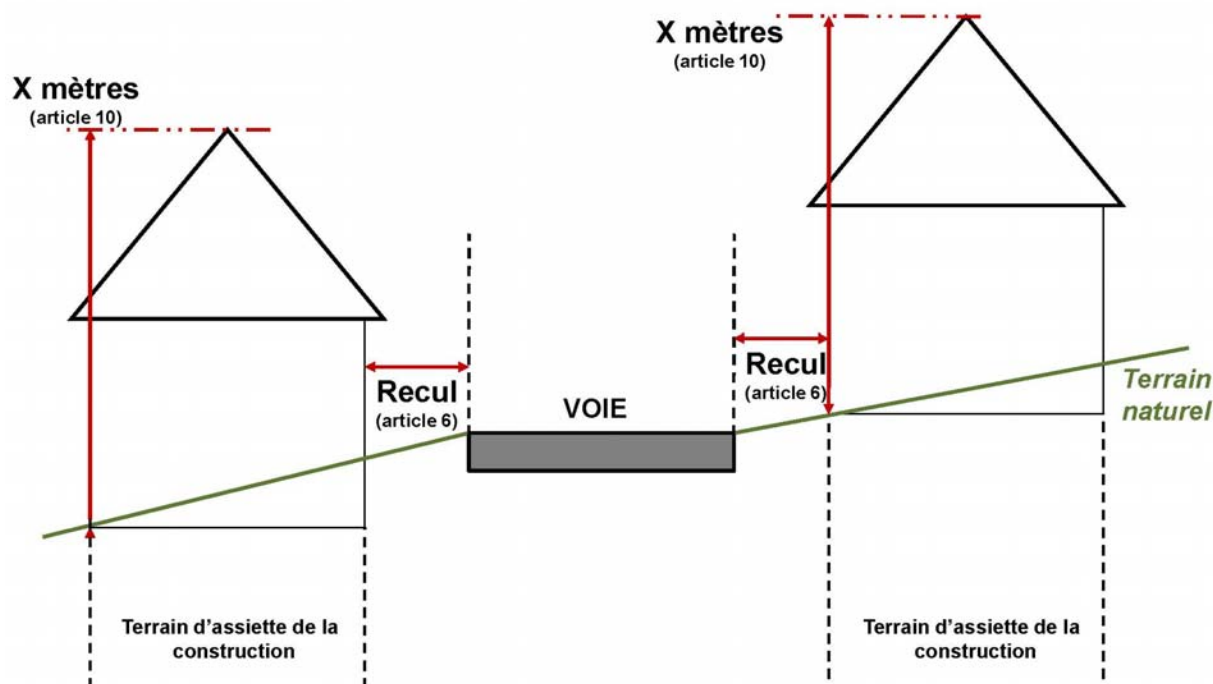
**Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :**



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

**En cas de terrain en pente :**

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

**Mode de calcul : par rapport au point le plus bas du terrain d'assiette de la construction :****10.2 Hauteur des constructions :****Bâtiments d'exploitation :**

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à usage agricole : le gabarit des constructions devra être compatible avec l'environnement bâti immédiat.

**Bâtiment d'habitation :**

Les ouvrages de faible emprise (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs :

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

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 6 mètres.

**Bâtiment existant :**

Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

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

### **11.1 Dispositions générales :**

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

De même, les projets pourront participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc...

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

### **11.2 Transformations et extensions**

En cas d'extensions, d'adaptation ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existants.

### **11.3 Bâtiments d'exploitation :**

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

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

### **11.4 Bâtiments d'habitation**

#### **Toitures :**

Les toitures des constructions principales seront à deux pans principaux et leurs pentes seront comprises entre 45 et 60°.

Les toitures terrasses et de faibles pentes sont autorisées uniquement pour les annexes aux constructions principales.

Les toitures de type « pyramidal », sans faîtage, sont interdites.

Les constructions seront couvertes d'ardoises petit module, ou de matériau de taille, d'aspect et de couleur similaire.

Seront de plus autorisés, pour les constructions à usage d'activités, les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé et les toitures végétalisées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux panneaux solaires et aux vérandas.

Les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

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.



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

#### Façades :

Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l'emploi des matériaux en façade.

Les constructions devront être réalisées en matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible des matériaux traditionnels utilisés dans la région.

Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un parement ou un enduit, soit teinté dans la masse, soit peints, et de couleur claire. Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites.

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

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

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

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation.

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel.

Les abords de ces bâtiments devront présenter un caractère soigné et entretenu.

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

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

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

Les nouvelles plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région : la diversité des essences est imposée.

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

**Les espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130- 1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

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

Sur ces espaces les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

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

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

Non réglementé.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

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

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées en l'article 2. Notamment, Les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites.

Au sein du secteur No, sont interdites toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec le projet de déviation du bourg de COULOMBS.

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

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

- Les constructions ou installations nécessaires à la gestion et à la protection de la zone sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Les travaux, constructions et installations nécessaires à la mise en valeur ou la découverte environnementale et touristique de la zone considérée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites.
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes.
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec le caractère résidentiel avoisinant ;
- Les travaux, constructions et installations liés aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou à la gestion des eaux pluviales.
- Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant et les extensions des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Sont admises uniquement dans le secteur NI**, les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :

- Les équipements, constructions, installations et mobiliers légers liés à l'accueil du public (abris, aire de pique-nique, point d'information et d'accueil, toilettes, etc...) sous réserve de justifier d'une intégration harmonieuse dans le site.
- Les équipements, constructions, installations et les aménagements de loisirs liés ou ayant un lien évident avec le tourisme (aires de jeux, aire de sport non motorisé, etc...).
- Les équipements, constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

**Seules sont autorisées au sein de la zone Ao :**

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation de la déviation du bourg de COULOMBS.

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

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

#### **3.1 Accès :**

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

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

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

#### **3.2 Voirie :**

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

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

### **4.1 Eau potable :**

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

### **4.2 Eaux usées :**

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

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

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

### **4.3 Eaux pluviales :**

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

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

D'une manière générale, les eaux pluviales doivent être restituées à la nappe sur le terrain d'opération, par l'intermédiaire d'un puit d'infiltration ou de tout autre dispositif adapté.

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

### **4.4 Autres réseaux**

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

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

Non réglementé.

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

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 15 m de part et d'autre de l'axe des routes départementales.

Au sein des zones actuellement urbanisées, sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonage, la façade avant du bâtiment principal doit être située à 3 mètres minimum de la limite d'emprise publique ou de la voie existante, à modifier ou à créer.

**Article 7 – N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

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

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

Les constructions et installations devront s'implanter à une distance minimale de 6m depuis les berges des cours d'eau.

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

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

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

**Article 9 – N : Emprise au sol**

Non règlementé

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

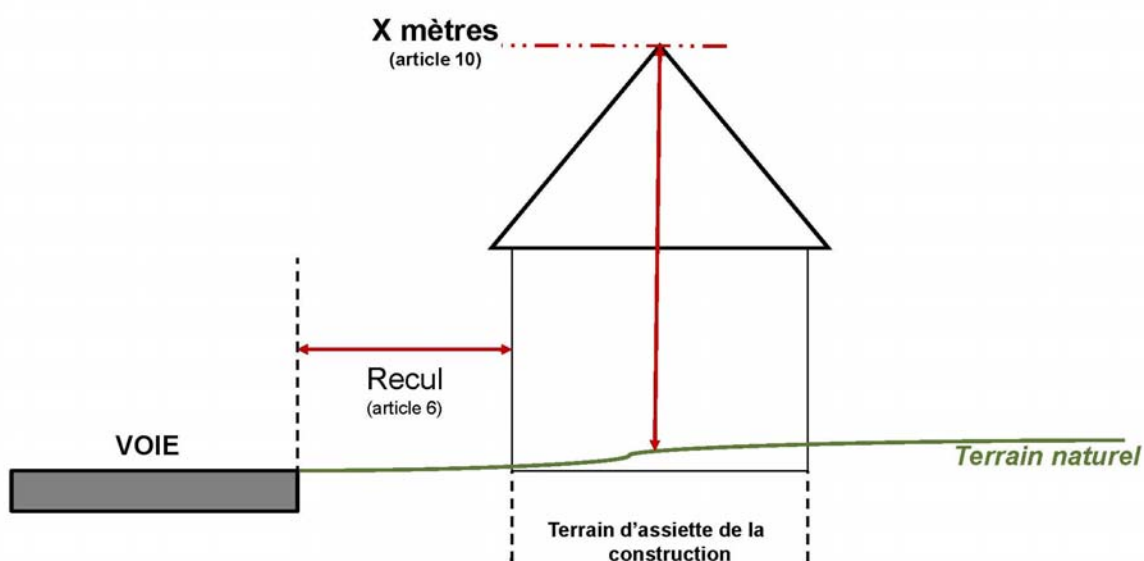
### **10.1 Mode de calcul :**

Les hauteurs des constructions sont mesurées de la façon suivante :

#### **En cas de terrain plat :**

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

**Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :**

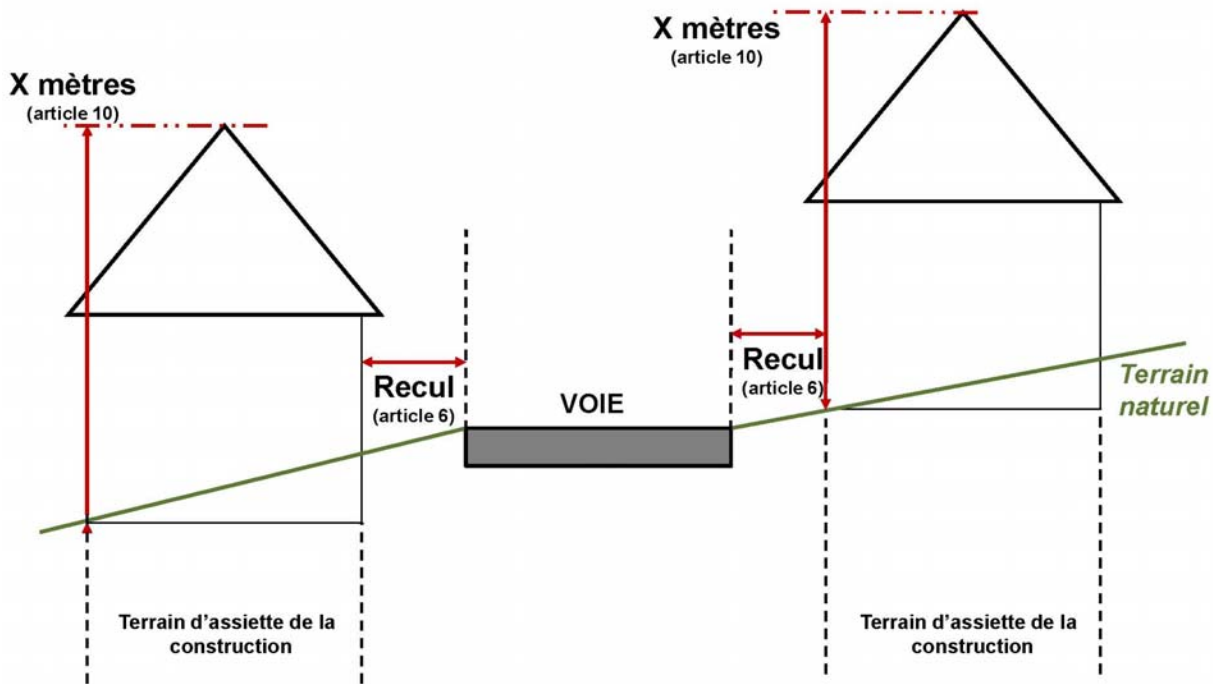


X = nombre de mètres fixé dans le règlement

#### **En cas de terrain en pente :**

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

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



## 10.2 Hauteur des constructions :

Au faite du toit ou à l'acrotère, la hauteur maximum des constructions est limitée à 5 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

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

### 11.1 Dispositions générales :

L'autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

De même, les projets pourront participer par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires, etc...



### 11.2 Transformations et extensions

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations de bâtiments existants, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes et des pentes de toitures existants, et devront s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage et contribuer à l'amélioration de l'aspect général de la construction initiale.

### 11.3 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, pourront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur.

Dans les autres cas : Elles doivent être de conception simple.

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

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

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

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

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les nouvelles plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région : la diversité des essences est imposée.

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

**Les espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130- 1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

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

Sur ces espaces les coupes et abattages sont interdits sauf dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour la réalisation d'un projet d'ensemble reconstituant le boisement avec qualité. La localisation pourra être réétudiée en fonction des contraintes environnementales et du projet.

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

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

Non réglementé.

## LEXIQUE

### ACROTERE

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

### ALIGNEMENT

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

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

### ANNEXES

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

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

### ARBRE DE HAUTES TIGES

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

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

### ARTISANAT

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

### CHAUSSÉE

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

### CLOTURE

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

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

Le C.O.S. exprime la densité maximale de construction admise dans une zone et donc sur chaque terrain de cette zone. Multiplié par la surface du terrain, il donne la surface du plancher hors œuvre nette susceptible d'être bâtie sur ce terrain.

## **EAUX PLUVIALES**

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

## **EMPLACEMENT RESERVE**

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

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

## **EMPRISE PUBLIQUE**

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

## **EXHAUSSEMENT DE SOL**

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

## **EXTENSION**

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

## **EMPRISE PUBLIQUE**

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

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

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

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

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

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

## **FAITAGE**

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

## **LIMITE SEPARATIVE**

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

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

## **OPERATION GROUPEE**

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

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

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

## **PETITIONNAIRE**

Personne faisant la demande d'autorisation d'urbanisme.

## **PLEINE TERRE**

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

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

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

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

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

## **SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE**

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

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

## **SOLS NATURELS EXISTANTS**

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

## **SURFACE DE PLANCHER**

Cette surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON et à la SHOB, la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades.

## **TOITURES VEGETALISEES**

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

## **UNITE FONCIERE**

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

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

## **VOIE**

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

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

## ANNEXE 1

### Liste non exhaustive des essences végétales du bocage

**Ajonc** – *Ulex europaeus*

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

**Aubépine** – *Crataegus monogyna*

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

**Aulne Glutineux** – *Alnus glutinosa*

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

**Bourdaine** – *Frangula alnus*

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

Planter la bourdaine pour ses fruits.

**Charme** – *Carpinus betulus*

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

**Châtaignier** – *Castanea sativa*

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

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

Chêne pédonculé dans le bocage et chêne sessile en forêt

**Cornouiller Sanguin** – *Cornus sanguinea*

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

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

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

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

Planter l'églantier pour ses fleurs.

**Erable Sycomore** – *Acer pseudoplatanus*

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

**Erable Champêtre** – *Acer campestre*

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

**Frêne** - *Fraxinus excelsior*

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

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

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

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

**Genêt** – *Cytisus scoparius*

Ses fleurs jaunes vifs annoncent la fin de l'hiver.

Accompagnement à privilégier sur les sols pauvres

**Hêtre** – *Fagus Sylvatica*

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

**Houx** – *Ilex aquafolium*

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

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

**Merisier** – *Prunus avium*

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

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

**Néflier** - *Mespilus germanica*

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

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

**Noisetier** – *Corylus avellana*

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

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

**Noyer** – *Juglans regia*

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

**Orme champêtre** – *Ulmus campestris*

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

**Pommier** – *Malus sylvestris*

**Poirier** – *Pyrus Pyrastrer*

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

**Prunellier** – *Prunus spinosa*

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

**Prunier sauvage** – *Prunus fruticans*

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

**Robinier** – *Robinia pseudoacacia*

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

**Sureau noir** – *Sambucus nigra*



La multiplicité de ses fourches facilite la mise en place de nids (merles, grives, fauvettes) ; très mellifère, il est aussi décoratif par sa floraison abondante. Rustique il s'accommode de tas de pierres. A privilégier dans les conditions difficiles (terrains pauvres).

**Tamier** – *Tamus communis*

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

**Troène** – *Ligustrum vulgare*

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

A utiliser largement en accompagnement des essences de production.

**Viorne obier** – *viburnum opulus*

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

Planter la viorne pour ses teintes automnales.

Et d'autres essences, comme :

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

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

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