

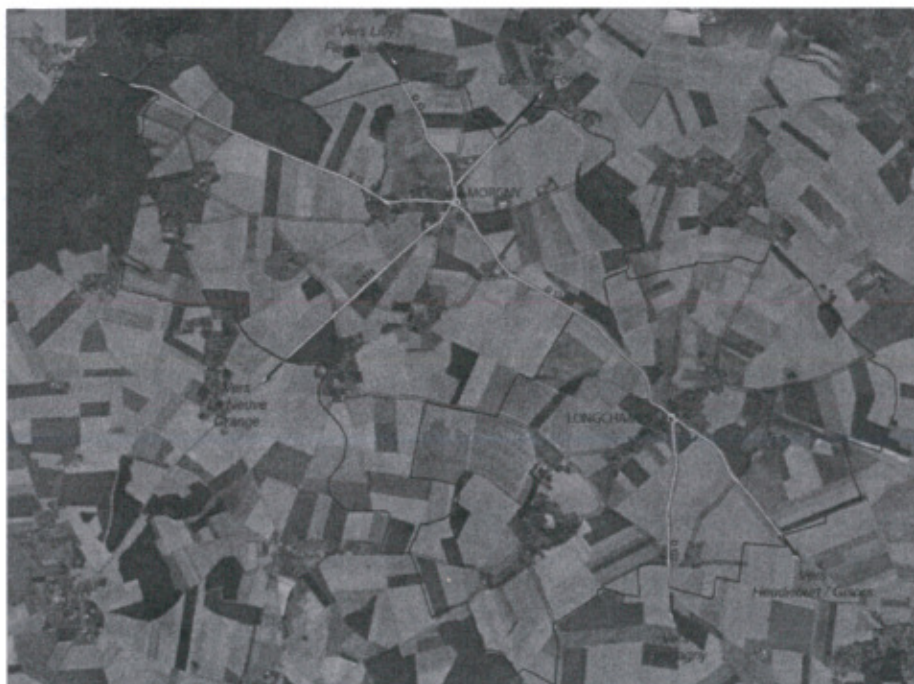
DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE MORGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME



**PIECE 4  
REGLEMENT**




Vu pour être annexé  
 à la délibération  
 en date du :  
 23.01.2015

Elaboration du PLU

Prescrite le : 26.01.2010

Arrêtée le : 19.07.2013

Approuvée le : 23.01.2015

Le Maire  
  
 C. GRIFON



## SOMMAIRE

	<b>Pages</b>
<b>I – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE .....</b>	<b>3</b>
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE I   DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U.....	9
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	20
CHAPITRE I   DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa :.....	21
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	30
CHAPITRE I   DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	31
CHAPITRE II   DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	39
<b>II – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES .....</b>	<b>43</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les alignements d'arbres, haies à conserver, à protéger ou à créer</li> <li>• Les mares à protéger</li> <li>• Les espaces paysagers à protéger</li> <li>• Les bâtiments remarquables à protéger</li> <li>• Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts</li> <li>• Les espaces réservés aux activités commerciales</li> <li>• Les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements</li> <li>• Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines</li> </ul>	

**Les effets de ces dispositions complémentaires se superposent aux dispositions des titres II et III du présent règlement.**

## **I – REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE**

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**



Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire communal de Morgny, il est composé de documents graphiques et du présent document écrit.

## **1 Les documents graphiques**

### **1.1 Nomenclature des documents graphiques**

#### **PLANS GENERAUX**

Pièce 6a Plan de délimitation de zone éch : 1/7000

Pièce 6b Plan de délimitation de zone éch : 1/2000

### **1.2 Contenu des documents graphiques**

Les plans de délimitation de zone couvrent l'ensemble de la commune, ils indiquent pour chaque partie de territoire d'une part, le classement en zone et éventuellement en secteur de zone (selon la nomenclature figurant ci-après) et d'autre part, les parties de la commune concernées par des prescriptions particulières, détaillés au chapitre II du présent règlement.

### **1.3 Division du territoire en zones**

Le PLU divise le territoire :

- en zones **Urbaines**, zones **U**,
- en zones **A Urbaniser**, zones **AU**,
- en zones **Agricoles**, zones **A**,
- en zones **Naturelles et forestière**, zones **N**.

**Les zones urbaines** sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre **U**, leurs règlements spécifiques sont regroupés au titre II du présent document et comprennent :

- Le secteur de zone Ua
- Le secteur de zone Uz

**Les zones à urbaniser** (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques d'un sigle commençant par la lettre **AU** suivi par une lettre. Elles sont regroupées au titre III du présent document. Elles comprennent :

- La zone AUa

**La zone agricole** est repérée sur les documents graphiques par la lettre **A**. Son règlement spécifique figure au titre IV du présent document. Elle comprend un secteur de zone Ah

**La zone naturelle** est repérée sur les documents graphiques par la lettre **N**. Son règlement spécifique figure titre IV du présent document.

## 2 Le règlement écrit

Le règlement écrit, énonce aux titres II et III et IV les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, et au chapitre 2 les règles particulières applicables aux secteurs définis en application des articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part, des règles énoncées aux titres II et III pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le "secteur particulier" figurant au document graphique.

D'autres règlements s'appliquent en outre à l'ensemble du territoire.

### 2.1 Dispositions applicables à chacune des zones

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncées selon les 16 articles suivants :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdit
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3	Conditions d'accès et de desserte aux voiries
Article 4	Conditions de desserte par les réseaux
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Aires de stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol
Article 15	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones du titre II ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

### 2.2 Dispositions particulières à certains secteurs de la commune

Les secteurs sont repérés aux documents graphiques, ils concernent des prescriptions particulières concernant :

- a) les alignements d'arbres, boisements à protéger ou à créer, en application du L130.1 du code de l'urbanisme ;
- b) Les mares à préserver en application du L123-1-5 du code de l'urbanisme ;
- c) Les bâtiments remarquables à protéger en application du L123-1-5 du code de l'urbanisme ;
- d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités en application en application du L123-1-5 du code de l'urbanisme ;

- e) Les espaces réservés aux activités commerciales en application du L123-1-5 du code de l'urbanisme ;
- f) les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements délimités en application du L123-1-5 du code de l'urbanisme ;
- g) les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines, délimités en application du L123-1-5 du code de l'urbanisme ;

## **2.3 Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune :**

### **2.3.1 Articles du règlement national d'urbanisme : voir R111-1**

Les articles suivants d'ordre public, du règlement national d'urbanisme, demeurent applicables

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R111-15 : respect de l'environnement
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique, atteinte au paysage

### **2.3.2 Autres réglementations affectant l'usage des sols**

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme.

- Les périmètres de droit de préemption urbain et ceux relatifs aux fonds de commerce,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement
- Le schéma pluvial
- Les systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

*Nota* : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article U-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Dans le secteur de zone Ua sont interdits
  - Les constructions à usage agricole, d'artisanat, ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
  - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2
- 1.2 Dans le secteur de zone Uz sont interdits :
  - Les constructions à usage d'habitat
- 1.3 Dans l'ensemble de la zone sont interdits :
  - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé de plusieurs caravanes ou campings cars.
  - Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
  - Les dépôts de tous types de véhicules (véhicules légers, poids lourds, caravanes, campings cars, mobil home) lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 5 unités.
  - Les affouillements et exhaussements de sol exceptés ceux visés à l'article 2.

#### Article U-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :
  - 2.1.1 Les nouvelles constructions à condition de tenir compte dans le découpage parcellaire de la localisation des systèmes d'assainissement eau usée et eau pluviale localisés à proximité.
  - 2.1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition de correspondre aux activités de services nécessaires aux habitants ou aux usagers du quartier.
  - 2.1.3 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
  - 2.1.4 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le l'habitat environnant.
  - 2.1.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et quelles soient compatibles avec le caractère de la zone
  - 2.1.6 Dans le secteur de zone Ua, sont notamment autorisées :
    - La reconversion de bâtiments en habitation à condition d'avoir une emprise au sol supérieure à 50m<sup>2</sup>
    - Les annexes jointives ou non à condition de mesurer moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

- Les activités artisanales ou à usage d'entrepôts à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation motorisée.

## **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

### **Article U-3 Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
  - la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

#### **3.2 Voirie**

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse ouvertes à la circulation générale doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.
- 3.2.4 Les voies se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 6 logements et être accompagnées d'un espace pour la collecte des déchets en début de voie à la charge du pétitionnaire.

### **Article U-4 Desserte par les réseaux**

Les articles L123-15 et R123-9 du code de l'urbanisme fixent les conditions de desserte par les réseaux

#### **4.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **4.2 Assainissement eaux usées**

Tout propriétaire d'un immeuble, existant ou à construire, non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu de l'équiper d'une installation d'assainissement non collectif destinée à collecter et à traiter les eaux usées domestiques rejetées, à



l'exclusion des eaux pluviales. Ce propriétaire est responsable de la conception et de l'implantation de cette installation, qu'il s'agisse d'une création ou d'une réhabilitation, ainsi que de la bonne exécution des travaux correspondants. Il en est de même s'il modifie de manière durable et significative, par exemple à la suite d'une augmentation du nombre de pièces principales ou d'un changement d'affectation de l'immeuble, les quantités d'eaux usées domestiques collectées et traitées par une installation existante.

#### 4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...).

4.3.2 La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes. Les modalités de stockage sont expliquées dans les articles suivants. La récupération / réutilisation des eaux pour des usages intérieurs (toilette) est fortement encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée.

##### 4.3.3 Pour les opérations d'urbanisme de superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>

4.3.3.1 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet sera préférentiellement collective et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

4.3.3.2 La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration. Dans tous les cas les créations de réseaux de collecte des eaux pluviales devront se tourner vers des techniques alternatives de type noue, fossé, réservoir enterré, dépression paysagère. L'utilisation de canalisation devra être limitée.

4.3.3.3 Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale

4.3.3.4 Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

4.3.3.5 En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

4.3.3.6 Si nécessaire, la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement sera exigée.

##### 4.3.4 Pour les opérations d'urbanisme de superficie inférieures à 1 500 m<sup>2</sup>



- 4.3.4.1 La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- 4.3.4.2 Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5m<sup>3</sup> de stockage pour 100m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées)
- 4.3.4.3 La vidange du dispositif devra être assurée entre 24 et 48 heures
- 4.3.4.4 Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire
- 4.3.4.5 Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit du rejet est limité à 2l/s
- 4.3.4.6 Si nécessaire, la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement sera exigée.

#### 4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables
- 4.4.2 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.3 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

### **Article U-5 Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

### **Article U-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Dans le secteur de zone Ua :
  - Le long de la rue Saint Adrien entre la rue des Landeaux et l'église, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec un recul au moins égal à 1m par rapport aux limites de voies et emprises publiques.
  - Le long des autres voies, les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à 1m par rapport aux limites de voies et emprises publiques.
  - Lorsque les deux constructions principales des parcelles contiguës sont implantées à l'alignement, l'implantation de la construction principale devra être réalisée en alignement avec ces constructions.
- 6.2 Dans le secteur de zone Uz : les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à 5m de la limite de la voie.
- 6.3 Dans l'ensemble de la zone :

- 6.3.1 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément aux articles 6.1, 6.2 pourront, outre les dispositions de ces articles, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- 6.3.2 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions des articles 6.1 à 6.3., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 6.3.3 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport à la limite.

#### **Article U-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions seront implantées, soit en limite, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, avec un minimum de 3m.
- 7.2 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront, outre les dispositions de l'article 7.1, être implantés, soit avec un recul au moins égal à la construction existante, soit avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.
- 7.3 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport aux limites séparatives.

#### **Article U-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

#### **Article U-9 Emprise au sol**

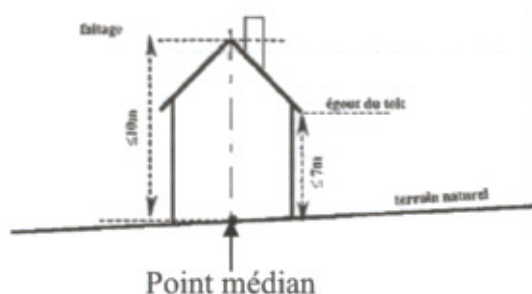
*L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).*

- 9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de 35% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

#### **Article U-10 Hauteur des constructions**

*La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point médian du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point médian du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.*





- 10.1. Dans le secteur de zone Ua, les constructions, ne devront excéder ni 7 m à l'égout ou à l'acrotère ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez-de-chaussée (R + 1 + C)

La hauteur à l'égout de toitures fixée ci-dessus pourra être dépassée pour la réalisation d'éléments ponctuels d'architecture (lucarnes, lanterneaux, cages d'escaliers, attiques, auvents, ouvrages techniques d'extraction ou de machines d'ascenseur...), sans toutefois excéder la hauteur totale de la construction.

- 10.2 Les agrandissements des bâtiments existants d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.1, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.3 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction. En cas d'agrandissement de construction existante, le niveau de plancher pourra être similaire à celui de la construction existante.
- 10.4 Tous types d'installations ne pourront pas excéder une hauteur de 15m au total.
- 10.5 Dans le secteur de zone Uz ; les constructions ne sont pas limitées en hauteur.

## **Article U-11 Aspect extérieur**

### **11.1 Généralités :**

- 11.1.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.1.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.
- 11.1.3 Les opérations de constructions ou de réhabilitations devront utiliser des matériaux sains et à faible impact environnemental. (voir les fiches AEU)
- 11.1.4 Pour Les bâtiments remarquables à protéger en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme figurant sur le plan de délimitation en zones, pour ces constructions, toute démolition est soumise à permis de démolir.

## 11.2 Sauf dans le secteur de zone Uz, articles concernant les Façades :

- 11.2.1 Les enduits imitant des matériaux, tels faux marbre sont interdits.
- 11.2.2 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans tels que les clins en plastique ou prepeints.
- 11.2.3 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels. (voir annexes du règlement).
- 11.2.4 Les nouvelles constructions devront tenir compte des gabarits du bâti existant localisé à proximité (hauteur, pente toiture, etc.), des parties de façades devront rappeler l'architecture traditionnelle (brique ou bois en façade ou en encadrement d'ouvertures ou en bandeau). Les façades devront présenter une hétérogénéité dans leur traitement (matériaux, modénatures), selon l'orientation, le sens du faitage...
- 11.2.5 Les restaurations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements devront être en harmonie avec le caractère traditionnel de l'ensemble.
- 11.2.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.2.7 Les modes de réhabilitation devront être adaptés en fonction de la nature des matériaux et de leur état :
- éviter l'enduit de rejointement sur les façades en brique et en pierre taillée ;
  - sur façade en moellon, l'enduit est possible avec utilisation de la chaux ;
  - pour les façades en colombage : traitement de l'entre-colombage avec enduit à la chaux
- 11.2.8 Dans le cas de modification des ouvertures existantes des constructions briques, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées sur la façade donnant sur rue.
- 11.2.9 Pour les nouvelles constructions, les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre de volet ne soit pas visible depuis l'extérieur.

## 11.3 Sauf dans le secteur de zone Uz, articles concernant les Toitures :

- 11.3.1 Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 11.3.2 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une



penne de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.

- 11.3.3 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

11.4 Sauf dans le secteur de zone Uz, articles concernant les Couvertures :

- 11.4.1 Les couvertures des constructions principales seront réalisées en matériaux de types ardoise ou tuiles d'un aspect d'au minimum 20 éléments au m<sup>2</sup> et de teintes de caractère régional. (cf annexe)

- 11.4.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

- 11.4.3 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

- 11.4.4 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

- 11.4.5 Les panneaux solaires sont autorisés cependant, lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils doivent être intégrés à la pente de toiture.

11.5 Sauf dans le secteur de zone Uz, articles concernant les Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

- 11.5.1 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

- 11.5.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

- 11.5.3 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité. Les matériaux en bois sont notamment autorisés pour les annexes jointives ou non.

11.6 Clôture :

- 11.6.1 La hauteur totale des clôtures végétales ou en maçonnerie, grilles et grillages ne devra pas excéder 2m.

- 11.6.2 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum. Dans ce cas, l'enduit du soubassement s'avère obligatoire.

- 11.6.3 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes

## **Article U-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- les places de stationnement seront intégrées aux parcelles
  - 1 emplacement vélo par logement
- Pour les opérations groupées, les places de stationnement pourront être regroupées, éventuellement couvertes et en entrée de l'opération.
- 12.1.2. Pour les activités artisanales et industrielles :
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 12.1.3 Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 12.1.4 Pour les commerces :
- Pour les commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m<sup>2</sup> : pas d'obligation
- 12.1.5 Pour les bureaux, hébergement hôtelier, commerces, industrie, artisanat et entrepôt, il est fixé un minimum d'une place de stationnement vélo pour cinq places de stationnement véhicule.
- 12.1.6 Pour les hôtels :
- 1 place par chambre
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est fixé un minimum d'une place de stationnement vélo pour 20 usagers.
- 12.3 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.

## **Article U-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Dans les zones U, des trames particulières ont été inscrites sur le plan de délimitation en zones pour les mares, et certains espaces boisés ou paysagers. La réglementation concernant ces éléments visés au plan de délimitation en zone figure à la fin du règlement de PLU (Titre II du règlement : les prescriptions complémentaires figurant au document graphique)



- 13.2 Dans le secteur de zone Ua :
- les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
  - Les opérations devront comprendre un ou plusieurs espaces de compostages.
- Les terrains doivent comprendre 50% minimum en espaces non imperméabilisé (+ ou – 5 %),
- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence similaire dans un délai maximum de 2 ans et dans le cortège de plantation locale. Cette plantation pourra être relocalisée à l'intérieur de la parcelle (cf liste complète en annexe du règlement)
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires : elles devront être adaptées au contexte local (climat, pédologie...) et à pousse lente (cf liste complète en annexe du règlement)
- 13.5 Les plantations d'espèces invasives (renouée du japon, bambous, berce du caucase) et d'essences allergisantes (cyprès, Thuyas, Ambroisie) sont interdites
- 13.6 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.
- 13.7 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.8 Les arbres, arbrisseaux et arbustes d'une hauteur supérieure à 2m devront observer un recul minimum de deux mètres par rapport à la limite séparative. Les plantations de moins de 2m de hauteur devront observer un recul de 0.5m par rapport à la limite séparative.

### **SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol et obligations imposées aux constructions**

#### **Article U-14 Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de prescription particulière

#### **Article U15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 15.1 Toute construction neuve devra se conformer à la réglementation thermique en vigueur.
- 15.2 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.



- 15.3 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

**Article U16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de prescription particulière

### **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa :

*Nota* : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article AUa-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Dans l'ensemble de la zone, les constructions à usage agricole, forestier, d'artisanat, d'entrepôt, de bureaux ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2. Les installations classées sauf celles visées à l'article 2
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents ou saisonniers ainsi que le stationnement isolé de plusieurs caravanes ou campings cars.
- 1.4 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.5 Les dépôts de tous types de véhicules (véhicules légers, poids lourds, caravanes, campings cars, mobil home) lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 5 unités.
- 1.6 Les garages collectifs de caravanes
- 1.7 Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux visés à l'article 2.

#### Article AUa-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol :
  - Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées (et sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement)
  - sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager, le cas échéant,
  - Et sous forme d'opérations d'aménagement
- 2.2 Peuvent être autorisées :
  - 2.2.1 Les constructions à usage de bureaux à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
  - 2.2.2 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

## SECTION II Conditions de l'occupation du sol

### Article AUa-3 Accès et voirie

#### 3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
  - la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.4 Les rampes d'accès aux garages en sous sol doivent ménager une surface plane de 5m de long par rapport à l'alignement.  
Les rampes d'accès, des garages en sous-sol enterrés ou demi-enterrés, ne devront pas présenter de pente supérieure à 12%.

#### 3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse ouvertes à la circulation générale doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.
- 3.2.4 Les voies se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 6 logements et être accompagnées d'un espace pour la collecte des déchets en début de voie à la charge du pétitionnaire.

### Article AUa-4 Desserte par les réseaux

Les articles L123-15 et R123-9 du code de l'urbanisme fixent les conditions de desserte par les réseaux

#### 4.1 Eau potable

Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 Assainissement eaux usées

Tout propriétaire d'un immeuble, existant ou à construire, non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu de l'équiper d'une installation d'assainissement non



collectif destinée à collecter et à traiter les eaux usées domestiques rejetées, à l'exclusion des eaux pluviales. Ce propriétaire est responsable de la conception et de l'implantation de cette installation, qu'il s'agisse d'une création ou d'une réhabilitation, ainsi que de la bonne exécution des travaux correspondants. Il en est de même s'il modifie de manière durable et significative, par exemple à la suite d'une augmentation du nombre de pièces principales ou d'un changement d'affectation de l'immeuble, les quantités d'eaux usées domestiques collectées et traitées par une installation existante.

#### 4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...).

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est fortement préconisée lorsque les caractéristiques du terrain le permettent.

4.3.2 Les dispositifs individuels ou collectifs visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaires.

4.3.3 La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes. Les modalités de stockage sont expliquées dans les articles suivants. La récupération / réutilisation des eaux pour des usages intérieurs (toilette) est fortement encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée.

#### 4.3.4 Pour les opérations d'urbanisme de superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>

4.3.4.1 Pour les opérations d'ensemble, la gestion interne des eaux pluviales du projet sera préférentiellement collective et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone.

4.3.4.2 La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration. Dans tous les cas les créations de réseaux de collecte des eaux pluviales devront se tourner vers des techniques alternatives de type noue, fossé, réservoir enterré, dépression paysagère. L'utilisation de canalisation devra être limitée.

4.3.4.3 Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare : la pluie locale centennale

4.3.4.4 Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire (gestionnaire du réseau, de rivière, de voirie...). A minima, le débit de fuite du raccordement est limité à 2l/s/ha aménagé et doit permettre de vidanger l'ouvrage sur une période comprise entre 24h et 48h.

4.3.4.5 En fonction des enjeux à l'aval de la parcelle, la mise en place d'une surverse dimensionnée au minimum pour la pluie locale centennale pourra être demandée.

4.3.4.6 Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

#### 4.3.5 Pour les opérations d'urbanisme de superficie inférieures à 1 500 m<sup>2</sup>

- 4.3.5.1 La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- 4.3.5.2 Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5m<sup>3</sup> de stockage pour 100m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées)
- 4.3.5.3 La vidange du dispositif devra être assurée entre 24 et 48 heures
- 4.3.5.4 Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire
- 4.3.5.5 Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit du rejet est limité à 2l/s
- 4.3.5.6 Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

#### 4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables
- 4.4.2 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.3 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.
- 4.4.4 Les dispositions prises en matière d'éclairage public devront limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses (espacement des candélabres, orientation et intensité du flux lumineux...)

### **Article AUa-5 Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescription particulière

### **Article AUa-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Les constructions seront implantées avec un retrait par rapport aux limites publiques au moins égal à 1 m.
- 6.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1., être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.



- 6.3 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport à la limite avec l'espace public.

#### Article AUa-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Les constructions ou parties de constructions seront implantées soit en limite soit avec un recul au moins égal à la moitié de la construction et supérieur à 3 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport aux limites séparatives.
- 7.3 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants, les annexes jointives ou non de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront, outre les dispositions de l'article 7.1, être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire.

#### Article AUa-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Toutefois lorsque les façades en vis à vis ne comportent pas de baie, il n'est pas fixé de recul.

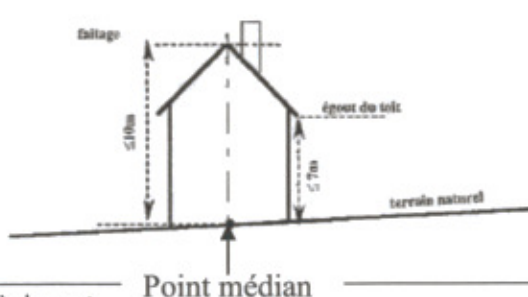
#### Article AUa-9 Emprise au sol

*L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords, (balcons, porches, etc.).*

- 9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière

#### Article AUa-10 Hauteur des constructions

*La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point médian du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point médian du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.*





- 10.1 Les constructions, ne devront pas excéder 10 m de hauteur totale
- 10.2 Le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du terrain naturel avant travaux, au droit de la construction au point le plus haut du terrain naturel pour les terrains en pente. Pour les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée n'excédera pas 0,50 m au-dessus du terrain naturel en tout point du périmètre de la construction.
- 10.3 Tous types d'installations ne pourront pas excéder une hauteur de 15m au total.

## **Article AUa-11 Aspect extérieur**

### **11.1. Généralités :**

- 11.1.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.1.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.
- 11.1.3 Les opérations de constructions ou de réhabilitations devront utiliser des matériaux sains et à faible impact environnemental. (voir fiches AEU)

### **11.2 Façades :**

- 11.2.1 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux marbre sont interdits.
- 11.2.2 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans tels que les clins en plastique ou prepeints.
- 11.2.3 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels. (voir annexes du règlement).
- 11.2.4 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.2.5 Les nouvelles constructions devront tenir compte des gabarits du bâti existant localisé à proximité (hauteur, pente toiture, etc.), des parties de façades devront rappeler l'architecture traditionnelle (brique ou bois en façade ou en encadrement d'ouvertures ou en bandeau). Les façades devront présenter une hétérogénéité dans leur traitement (matériaux, modénatures), selon l'orientation, le sens du faitage...
- 11.2.6 Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre de volet ne soit pas visible depuis l'extérieur.

11.2.7 La conception des bâtiments doit permettre d'optimiser les apports solaires passifs, en plus d'optimiser la lumière naturelle : les vitrages des maisons seront installés prioritairement sur les façades se trouvant entre le sud, le sud-est et le sud-ouest. Des dispositifs par-solaire devront être installés sur ces façades.

### 11.3 Couvertures :

11.3.1 Les couvertures des constructions principales seront réalisées en matériaux de types ardoise d'un aspect d'au minimum 20 éléments au m<sup>2</sup> et de teintes de caractère régional. (voir annexe au règlement)

11.3.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

11.3.3 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

11.3.4 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

11.3.5 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

11.3.6 Les panneaux solaires sont autorisés cependant, lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils doivent être intégrés à la pente de toiture.

11.4 Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...) :

11.4.1 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.4.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

11.4.3 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité. Les matériaux en bois sont notamment autorisés pour les annexes jointives ou non.

### 11.5 Clôture :

11.5.1 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 2m.

11.5.2 Sur rue et en limite séparative, l'utilisation de clôtures en maçonnerie est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum. Dans ce cas, l'enduit du soubassement s'avère obligatoire.



- 11.5.3 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes

## **Article AUa-12 Stationnement des véhicules**

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- les places de stationnement seront intégrées aux parcelles
  - 1 emplacement vélo par logement
- Pour les opérations groupées, les places de stationnement pourront être regroupées, éventuellement couvertes et en entrée de l'opération.
- 12.1.3 Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 12.1.4 Pour les commerces :
- Pour les commerces dont la surface de vente est inférieure à 300m<sup>2</sup> : pas d'obligation
- 12.1.5 Pour les bureaux, hébergement hôtelier, commerces, il est fixé un minimum d'une place de stationnement vélo pour cinq places de stationnement véhicule.
- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée
- Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est fixé un minimum d'une place de stationnement vélo pour 20 usagers.

## **Article AUa-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 **Dans les zones AU, des trames particulières ont été inscrites sur le plan de délimitation en zones pour les mares, et certains espaces boisés ou paysagers. La réglementation concernant ces éléments visés au plan de délimitation en zone figure à la fin du règlement de PLU (Titre II du règlement : les prescriptions complémentaires figurant au document graphique)**
- 13.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.3 Les terrains doivent comprendre 50% minimum en espaces non imperméabilisé (+ ou - 5 %),
- 13.4 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence locale dans un délai maximum de 1 an, à l'intérieur de l'unité

foncière et dans le cortège de plantation locale. (cf liste complète en annexe du règlement)

- 13.5 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles que : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, ou essences similaires : elles devront être adaptées au contexte local (climat, pédologie...) et à pousse lente (cf liste complète en annexe du règlement).
- 13.6 Les plantations d'espèces invasives (renouée du japon, bambous, berce du caucase) et d'essences allergisantes (cyprés, Thuyas, Ambroisie) sont interdites.
- 13.7 Les opérations de construction de logements doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 200m<sup>2</sup> de superficie d'unité foncière.
- 13.8 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.9 Les opérations devront comprendre un ou plusieurs espaces de compostages.
- 13.10 Les arbres, arbrisseaux et arbustes d'une hauteur supérieure à 2m devront observer un recul minimum de deux mètres par rapport à la limite séparative. Les plantations de moins de 2m de hauteur devront observer un recul de 0.5m par rapport à la limite séparative.

### **SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol et obligations imposées aux constructions**

#### **Article AUa-14 Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de prescription particulière

#### **Article AUa-15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

- 15.1 Toute construction neuve devra se conformer à la réglementation thermique en vigueur.
- 15.2 Dans la mesure du possible, l'orientation des bâtiments sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments.
- 15.3 Dans la mesure du possible, l'implantation du bâtiment sera choisie de manière à se protéger un maximum des principaux vents froids.

#### **Article AUa16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Il n'est pas fixé de prescription particulière

#### **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**



## CHAPITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

*Nota* : Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article A-1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

#### Article A-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Sont autorisés :

- 2.1 Les travaux d'infrastructures, les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.
- 2.2 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et à l'exploitation agricole.
- 2.3 Les construction de diversification professionnelle liées à l'activité agricole
- 2.4 Les constructions à destination d'habitation et leurs extensions dès lors qu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elles sont implantées à 150m maximum des bâtiments existants de l'exploitation ou en continuité du bâti existant situé à proximité immédiate en zone U ou Ah pour favoriser l'intégration du bâtiment à venir.
- 2.5 Les changements de destination de bâtiments agricoles en gîtes constituant un complément à l'activité agricole, seulement dans le cadre de reconversions de bâtiments existants et sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.
- 2.6 L'agrandissement des constructions existantes, directement liées à l'activité agricole.
- 2.7 Dans le secteur de zone Ah
- Les annexes et agrandissements des constructions à usage d'habitations dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Les changements de destination des bâtiments existants à usage de bureaux, d'entrepôts, d'artisanat à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs et la circulation motorisée.
  - La reconversion de bâtiments en habitation, à condition
    - que la construction ait une emprise au sol supérieure à 50m<sup>2</sup>,
    - que les réseaux eau et électricité desservent la parcelle,
    - de tenir compte dans le découpage parcellaire de la localisation des systèmes d'assainissement eau usée et eau pluviale localisés à proximité,

## **SECTION II Conditions de l'occupation du sol**

### **Article A-3 Accès et voirie**

#### **3.1 Accès**

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.  
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée.
  - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.

#### **3.2 Voirie**

- 3.2.1 L'ouverture de voies privées est autorisée, pour des raisons soit techniques, soit liées à des aménagements fonciers, afin de permettre l'exploitation des parcelles et la desserte des constructions ou installations existantes ou autorisées dans la zone.
- 3.2.2 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
- 3.2.3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages auxquelles elles sont destinées ou aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.4 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.2 puissent faire demi-tour.

### **Article A-4 Desserte par les réseaux**

#### **4.1 Eau potable**

Dans le secteur de zone Ah, toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **4.2 Assainissement eaux usées**

Tout propriétaire d'un immeuble, existant ou à construire, non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées, est tenu de l'équiper d'une installation d'assainissement non collectif destinée à collecter et à traiter les eaux usées domestiques rejetées, à l'exclusion des eaux pluviales. Ce propriétaire est responsable de la conception et de l'implantation de cette installation, qu'il s'agisse d'une création ou d'une réhabilitation,



ainsi que de la bonne exécution des travaux correspondants. Il en est de même s'il modifie de manière durable et significative, par exemple à la suite d'une augmentation du nombre de pièces principales ou d'un changement d'affectation de l'immeuble, les quantités d'eaux usées domestiques collectées et traitées par une installation existante.

#### 4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fossés, cours d'eau, réseau...).
- 4.3.2 Les dispositifs individuels ou collectifs visant la gestion des eaux pluviales sont à la charge du (des) propriétaires.
- 4.3.3 La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution (ex : cuve de stockage avec débit de fuite, bassin, noue, toiture stockante...) à l'exutoire, accompagné le cas échéant par un dispositif d'infiltration.
- 4.3.4 Le dimensionnement du dispositif est calculé sur la base d'une pluie de 50mm ruisselés sur les parties imperméabilisées (soit 5m<sup>3</sup> de stockage pour 100m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées)
- 4.3.5 La vidange du dispositif devra être assurée entre 24 et 48 heures
- 4.3.6 Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire
- 4.3.7 Sauf dérogation accordée par le gestionnaire de l'exutoire, le débit du rejet est limité à 2l/s
- 4.3.8 Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.
- 4.3.9 La récupération / réutilisation des eaux de toiture pour des usages extérieurs et/ou intérieurs (toilettes) est fortement encouragée dès lors qu'elle respecte la réglementation associée

#### 4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables
- 4.4.2 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.
- 4.4.3 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.
- 4.4.4 Les dispositions prises en matière d'éclairage public devront limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses (espacement des candélabres, orientation et intensité du flux lumineux...)

### **Article A-5 Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescription particulière

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

- 6.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les constructions nouvelles à vocation agricole devront observer un recul au moins égal à la hauteur de la construction.
- 6.2 Les autres constructions devront être implantées, avec un recul minimum de 3 m le long des emprises publiques.
- 6.3 Les agrandissements des bâtiments existants, les annexes jointives ou non devront respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction. Les agrandissements des constructions existantes pourront néanmoins être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction initiale.

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

- 7.1 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, et les constructions nouvelles à vocation agricole nécessitant des implantations différentes en raison de contraintes techniques ou d'exploitation devront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 7.2 Les autres constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment et au moins égal à 3 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.3 Les agrandissements des bâtiments existants, les annexes jointives ou non devront respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction. Les agrandissements des constructions existantes pourront néanmoins être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction initiale.
- 7.4 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport aux limites séparatives.

#### **Article A-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

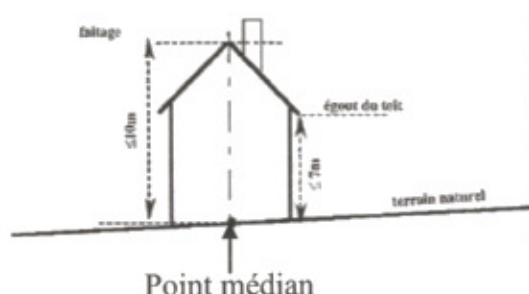
#### **Article A-9 Emprise au sol**

- 9.1 Pour le secteur de zone Ah, la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris annexes, ne doit pas excéder 25% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.
- 9.2 Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de prescription particulière

#### **Article A-10 Hauteur maximum des constructions**



La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point médian du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point médian du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.



- 10.1 Les constructions à usage d'habitations n'excéderont ni 7 m à l'égout ou à l'acrotère ni 3 niveaux habitables pour l'ensemble de la construction y compris combles éventuels et rez de chaussée (R+1+C).
- 10.2. Les autres constructions ne devront pas excéder une hauteur de 15 m, sauf dans le cas d'installations techniques nécessitant un dépassement de cette hauteur (silo, cheminée, etc)

## Article A-11 Aspect extérieur

### 11.1 Généralités :

- 11.1.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.1.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.
- 11.1.3 Les opérations de constructions ou de réhabilitations devront utiliser des matériaux sains et à faible impact environnemental. (voir fiches AEU)

### 11.2 Façades :

- 11.2.1 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.2.2 L'emploi en parement extérieur de matériaux laissés brut destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes courbes brillantes est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cadre d'une volonté d'expression architecturale ou lorsque cette utilisation répond à des impératifs techniques (stockage de pommes de terre, bâtiments frigorifiques). Cette interdiction ne vise pas les bardages plans tels que les clins en plastique ou prepeints.



- 11.2.3 Les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels. (cf annexe au règlement)
- 11.2.4 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture: modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.2.7 Les modes de réhabilitation devront être adaptés en fonction de la nature des matériaux et de leur état :
- éviter l'enduit de rejointement sur les façades en brique et en pierre taillée ;
  - sur façade en moellon, l'enduit est possible avec utilisation de la chaux ;
  - pour les façades en colombage : traitement de l'entre-colombage avec enduit à la chaux
- 11.2.6 Dans le cas de modification des ouvertures existantes des constructions brique, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées sur la façade donnant sur rue.
- 11.2.7 Pour les nouvelles constructions, les volets roulants sont autorisés sous réserve que le coffre de volet ne soit pas visible depuis l'extérieur.
- 11.2.8 Les réhabilitations de constructions devront tenir compte des gabarits du bâti existant localisé à proximité (hauteur, pente toiture, etc.), des parties de façades devront rappeler l'architecture traditionnelle (brique ou bois en façade ou en encadrement d'ouvertures ou en bandeau).
- 11.3 Couvertures :
- 11.3.1 Les couvertures des constructions principales seront réalisées en matériaux de types ardoise ou tuiles d'un aspect d'au minimum 20 éléments au m<sup>2</sup> et de teintes de caractère régional. (voir annexe au règlement)
- 11.3.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.
- 11.3.3 Les matériaux ondulés à base de liants minéraux et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.3.4 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.3.5 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- 11.3.6 Les panneaux solaires sont autorisés cependant, lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils doivent être intégrés à la pente de toiture.

11.4 Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ... :

11.4.1 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.4.2 Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques sont interdits.

11.4.3 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité. Les matériaux en bois sont notamment autorisés pour les annexes jointives ou non.

11.5 Clôture :

11.5.1 La hauteur totale des clôtures végétales, grilles et grillages ne devra pas excéder 2 m sur rue et en limite séparative.

11.5.2 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes

11.6 Adaptation au sol :

Les constructions doivent être adaptées à la topographie du terrain et les exhaussements de sous-sol limités.

## **Article A-12 Stationnement**

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

## **Article A-13 Espaces libres et plantations**

13.1 Dans les zones A et secteurs de zones Ah, des trames particulières ont été inscrites sur le plan de délimitation en zones pour les mares, et certains espaces boisés ou paysagers. La réglementation concernant ces éléments visés au plan de délimitation en zone figure à la fin du règlement de PLU (Titre II du règlement : les prescriptions complémentaires figurant au document graphique)

13.2 Dans le secteur de zone Ah, les espaces verts des opérations de construction de logements doivent représenter au moins 60% de la superficie de l'unité foncière.

13.3 L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

- 13.4 Les nouvelles constructions implantées hors des corps de fermes constitués devront être bordés d'alignements boisés.
- 13.5 Les plantations d'alignement, haies, haies bocagères, écrans de verdure devront être constituées d'essences locales et si possible à pousse lente (cf liste complète en annexe du règlement)
- 13.6 Les plantations d'espèces invasives (renouée du japon, bambous, berce du caucase) et d'essences allergisantes (cyprès, Thuyas, Ambroisie) sont interdites.
- 13.7 Les arbres, arbrisseaux et arbustes d'une hauteur supérieure à 2m devront observer un recul minimum de deux mètres par rapport à la limite séparative. Les plantations de moins de 2m de hauteur devront observer un recul de 0.5m par rapport à la limite séparative.

### **SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol et obligations imposées aux constructions**

#### **Article A-14 Possibilité maximale d'occupation du sol (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone A.

#### **Article A15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

#### **Article A16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de prescription particulière



## CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

*Nota :* Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

### SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article N-1 Occupations et utilisations du sol interdites

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

#### Article N-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1 Dans l'ensemble de la zone, peuvent être autorisés :
- les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures ou à la lutte contre les inondations.
  - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs (limités aux abris couverts de moins de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol).
  - les installations liées aux réseaux

### SECTION II Conditions de l'occupation du sol

#### Article N-3 Accès et voirie

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

#### Article N-4 Desserte par les réseaux

##### 4.1 Eau potable

Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

##### 4.2 Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau d'assainissement, seuls sont autorisés les systèmes d'assainissement non collectif en vigueur.

##### 4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (fosses, cours d'eau, réseau...).

- 4.3.2 Les futurs aménagements, mouvements de terre et débits d'eau pluviales ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.

4.3.3 Chaque propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à la gestion des eaux pluviales sur sa propriété et favoriser l'infiltration des eaux sur son terrain sauf en cas d'impossibilité technique.

Les aménagements, dès leur conception, doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives tel que le stockage, l'infiltration dans les espaces verts (noues, bassin paysager, cuvette en herbe, mare), la mise en place de revêtement poreux (dalles engazonnées, ...) ; la récupération des eaux de toitures (citernes bacs ...) pour utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation, la retenue temporaire par stockage sur les terrasses ou toit terrasse...

4.3.4 Tout rejet pluvial devra être raccordé au réseau collectif d'assainissement pluvial s'il existe, conformément au règlement d'assainissement en vigueur

4.3.5 Dans les secteurs non desservis en assainissement eaux pluviales, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacités suffisantes, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales de ruissellements des parcelles.

#### 4.4. Electricité, gaz, télécommunications

4.4.1 Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables

4.4.2 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

4.4.3 Les dispositions prises en matière d'éclairage public devront limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses (espacement des candélabres, orientation et intensité du flux lumineux...)

### **Article N-5 Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescription particulière

### **Article N-6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions devront observer un recul minimum de 3m par rapport aux limites d'emprises publiques.

### **Article N-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égal à 3 m par rapport aux limites séparatives.

7.2 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport aux limites séparatives.

### **Article N-8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**



Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article N-9 Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article N-10 Hauteur maximum des constructions**

*La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point médian du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point médian du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.*

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article N-11 Aspect extérieur**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

#### **Article N-12 Stationnement**

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

#### **Article N-13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 **Dans les zones N, des trames particulières ont été inscrites sur le plan de délimitation en zones pour les mares, et certains espaces boisés ou paysagers. La réglementation concernant ces éléments visés au plan de délimitation en zone figure à la fin du règlement de PLU (Titre II du règlement : les prescriptions complémentaires figurant au document graphique)**
- 13.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.3 Le respect des plantations existantes est impératif. Toutefois, lorsque l'abattage d'arbres est nécessaire, celui-ci sera autorisé sous réserve du remplacement par une plantation d'essence issue du cortège local. (cf annexe règlement)
- 13.4 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences issues du cortège local (cf annexe règlement).
- 13.5 Les plantations d'espèces invasives (renouée du japon, bambous, berce du caucase) et d'essences allergisantes (cyprès, Thuyas, Ambroisie) sont à éviter.
- 13.6 Les clôtures entre propriétés et à l'alignement des voies seront obligatoirement végétales, doublées ou non d'un grillage.
- 13.7 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.



- 13.8 Les arbres, arbrisseaux et arbustes d'une hauteur supérieure à 2m devront observer un recul minimum de deux mètres par rapport à la limite séparative. Les plantations de moins de 2m de hauteur devront observer un recul de 0.5m par rapport à la limite séparative.

### **SECTION III Possibilités maximales d'occupation du sol et obligations imposées aux constructions**

#### **Article N-14 Possibilités maximales d'occupation du sol (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS dans la zone N

#### **Article N15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Il n'est pas fixé de prescription particulière

#### **Article N16 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Il n'est pas fixé de prescription particulière

## **II – PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES**

Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de frames, les prescriptions particulières les concernant figurent ci dessous, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

- a) **Les espaces boisés classés, les alignements d'arbres et arbres isolés existants à préserver,** en application du L130.1 du code de l'urbanisme.

Cette prescription concerne les alignements d'arbres, haies existants ou à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations. Les coupes et abattages d'arbres ou de haies inclus dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, en application des articles R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les essences plantées ou replantées appartiendront au cortège des essences locales (cf annexe du règlement).

- b) **Les mares à protéger,** en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Cette prescription concerne les mares existantes et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à leur préservation. Leur comblement est interdit.

- c) **Les espaces paysagers à protéger** en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme

Cette prescription concerne les espaces verts urbains de qualité et interdit toutes occupations et utilisations des sols en dehors des annexes démontables de moins de 4m<sup>2</sup> et inférieures à 2,5m de hauteur totale.

- d) **Les bâtiments remarquables à protéger** en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

Pour ces constructions, toute démolition est soumise à permis de démolir.

- e) **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** délimités en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme dispose, notamment dans son article L. 123.17 :

- Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice



duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme

- Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

N°	Vocation	Bénéficiaire	Superficie
1	Extension du cimetière	Mairie	3190 m <sup>2</sup>
2	Espace public	Mairie	40m <sup>2</sup>

**h) Les espaces réservés aux activités commerciales en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ;**

Pour les constructions identifiées sur le plan de délimitation en zone, un usage commercial est réservé en rez de chaussée de la construction.

**i) Les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements et zones inondées et les zones humides délimités en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme**

**1 Sont interdits :**

- Toutes occupations et utilisations du sol sauf celles visées en 2
- Les changements de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- L'extension ou nouvelle construction de sous-sol ;
- Les changements de destination de sous-sol existant ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations (aménagement de pièces à vivre au niveau du sous-sol).

**2 Sont autorisées sous conditions :**

- les affouillements et exhaussements de sol liés à la lutte contre les inondations et les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations ;
- les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructures doivent être autorisés à condition que le libre écoulement soit rétabli.
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées sur les voiries existantes et sous réserve de gestion des eaux pluviales.

- les réhabilitations des constructions existantes à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes soumises au risque
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne résulte pas d'une inondation de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnant).
- la mise en conformité des installations agricoles existantes

De plus la prescription suivante est applicable dans le secteur :

- les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement de l'eau.

**f) les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines, délimités en application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme**

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée . Cette prescription ne concerne par les projets d'extensions mesurées et les annexes et la mise en conformité des installations agricoles existantes

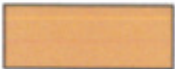
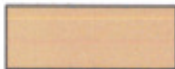




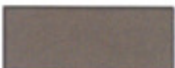

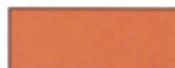
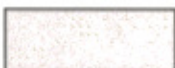

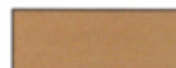
## ANNEXE : LISTE DES PLANTATIONS CONSIDEREES COMME LOCALES PAR LE CAUE

Alisier torminal - *Sorbus torminalis*  
Amélanchier vulgaire - *Amelanchier ovalis*  
Aulne à feuille en coeur - *Alnus cordata*  
Aulne glutineux - *Alnus glutinosa*  
Bouleau pubescent - *Betula pubescens*  
Bouleau verruqueux - *Betula verrucosa*  
Bourdaine – *Rhamnus frangula*  
Buis commun - *Buxus sempervirens*  
Cerisier à grappes - *Prunus padus*  
Cerisier Sainte Lucie - *Prunus mahaleb*  
Charme commun - *Carpinus betulus*  
Châtaignier - *Castanea sativa*  
Chêne pédonculé - *Quercus robur*  
Chêne sessile - *Quercus petraea*  
Cormier - *Sorbus domestica*  
Cornouiller mâle - *Cornus mas*  
Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea*  
Coudrier (noisetier) - *Corylus avellana*  
Erable champêtre - *Acer campestre*  
Erable sycomore - *Acer pseudoplatanus*  
Frêne commun - *Fraxinus excelsior*  
Fusain d'Europe - *Euonymus europaeus*  
Hêtre commun - *Fagus sylvatica*  
Houx commun - *Ilex aquifolium*  
If – *Taxus baccata*  
Merisier - *Prunus avium*  
Néflier commun - *Mespilus germanica*  
Nerprun purgatif - *Rhamnus catharticus*  
Poirier sauvage - *Pyrus pyraster*  
Pommier sauvage - *Malus sylvestris*  
Prunellier - *Prunus spinosa*  
Prunier myrobolan - *Prunus ceracifera*  
Saule blanc - *Salix alba*  
Saule cendré – *Salix cinerea*  
Saule des vanniers - *Salix viminalis*  
Saule marsault – *Salix caprea*  
Sureau noir – *Sambucus nigra*  
Tilleul à petites feuilles - *Tilia cordata*  
Viorne lantane - *Viburnum lantana*  
Viorne obier - *Viburnum opulus*



## NUANCIER DE COULEURS POUVANT ETRE UTILISEES POUR LES CONSTRUCTIONS

Le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (SDAP) a élaboré des fiches conseils qui répertorient entre autres, les couleurs à utiliser préférentiellement (selon les références RDS (RAL Design System, reproductible par les principaux fournisseurs de peinture) :

S e :	Couleurs conseillées pour les enduits (réf. RAL)			Couleurs conseillées pour les badigeons et peintures (réf. RAL)		
						
	RAL 1002	RAL 1014	RAL 1015	RAL 7035	RAL 1013	RAL 1019
						
	RAL 7006	RAL 8023	RAL 2012	RAL 9001	RAL 1001	RAL 1011

### 20 ELEMENTS AU M<sup>2</sup> A RESPECTER EN TOITURE



Exemple de toiture traditionnelle respectant les 20 éléments au M<sup>2</sup> (charte architecturale du Vexin Normand) : ardoise, petite tuile ou tuile mécanique

## ANNEXE : RECOMMANDATIONS DE L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME

### **GESTION DE L'EAU**

Une prise en charge des eaux de ruissellement par des systèmes aériens de type noues, fossés ou dépressions paysagères sont à privilégier.

Le règlement du PLU impose a minima d'installer un récupérateur d'eau de pluie pour des usages extérieurs au bâtiment (arrosage des espaces verts et potager, lavages divers...). : en complément, il est recommandé d'aller plus loin par l'installation d'un récupérateur à double réseau pour des usages extérieurs et intérieurs (toilettes, lave linge). Dans ce cas, les installations devront se conformer aux règles sanitaires en vigueur (se conformer à l'arrêté du 21 août 2008).

### **GESTION DES ESPACES VERTS**

L'utilisation de produits phytosanitaires est déconseillée pour la gestion des espaces verts sur l'ensemble de la zone.

Il est conseillé d'utiliser des plantations peu gourmandes en eau afin de limiter les arrosages.

Pour les aménagements d'espaces verts publics et privés, il sera privilégié les agencements et les choix des matériaux (dallages, paillages...) permettant de limiter au maximum l'entretien.

Pour l'entretien des espaces verts privés, l'aménageur devra étudier la possibilité de mettre en place une gestion différenciée des espaces verts à l'échelle de la zone, dans un but de préservation de la biodiversité (semences de prairies de fauche dans les endroits peu utilisés en remplacement de la pelouse qui nécessite une tonte par semaine en saison - diminution de la production de déchets verts et des coûts d'entretien).

### **ENERGIE**

Les dispositions prises en matière d'éclairage public devront limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses (espacement des candélabres, orientation et intensité du flux lumineux...)

Le règlement impose le respect de la réglementation thermique en vigueur.

Dans la pratique, pour atteindre cet objectif plus aisément, les constructeurs seront amenés à réfléchir à l'orientation du bâtiment, à sa conception bioclimatique (taille et disposition des surfaces vitrées, disposition des pièces à l'intérieur de l'habitation), au renforcement de l'isolation du bâtiment, mais également à leur équipement et mode de fonctionnement (utilisation rationnelle de l'eau chaude sanitaire, des appareils électriques et de l'éclairage...).

La conception des bâtiments doit permettre d'optimiser les apports solaires passifs, en plus d'optimiser la lumière naturelle : les vitrages des maisons seront installés prioritairement sur les façades se trouvant entre le sud, le sud-est et le sud-ouest. Des dispositifs par-solaire pourront être installés sur ces façades.

Il est recommandé la certification des bâtiments par un label de performance énergétique dans chacun des projets de construction (Effinergie +, BEPAS – Bâtiment passif, BEPOS –Bâtiment à Energie positive).

L'utilisation de matériaux de construction locaux est à privilégier, en partenariat avec les artisans.

Les bâtiments pourront également prévoir des dispositifs d'énergies renouvelables ou permettant de récupérer des calories par d'autres sources d'énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques, poêle à bois ou cheminée insert, ventilation double flux, méthanisation, géothermie...).

### **COLLECTE DES DECHETS MENAGERS**

Les occupations et utilisations du sol pourront prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation peuvent être exigés. Dans ce cas, ils s'intégreront dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

