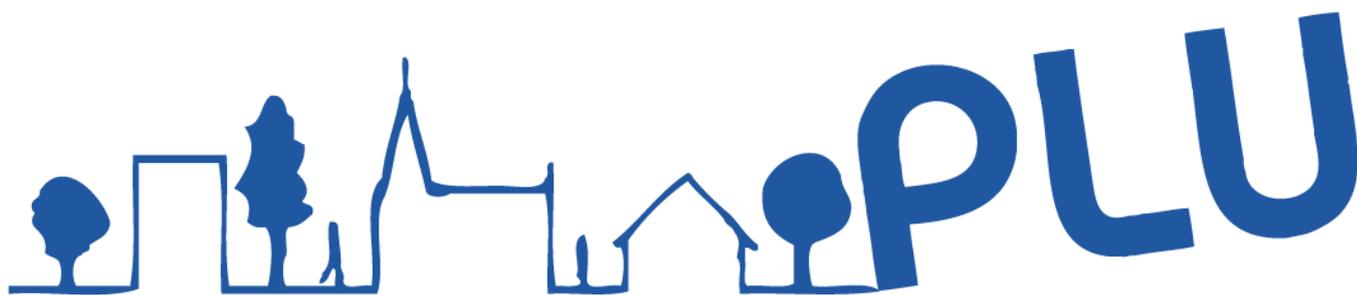


# Commune de BERNOUVILLE



Plan Local d'Urbanisme

## Pièce n°4

### Règlement Littéral

<p><b>Département de l'Eure</b></p>	 <p><b>COMMUNE DE BERNOUVILLE</b></p>
 <p>33 Bd de l'Yser 76000 ROUEN Tél : 02.35.71.42.32 urbanisme@euclid-eurotop.fr</p>	<p>Prescrit le :</p> <p>Arrêté le :</p> <p>Approuvé le :</p>

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>LES ZONES URBAINES .....</b>	<b>11</b>
<b>DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE URBAINE UA .....</b>	<b>12</b>
Section 1 : Usage des sols et destination des constructions .....	12
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....	13
Section 3 : Équipement de la zone .....	19
<b>DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE URBAINE UB .....</b>	<b>21</b>
Section 1 : Usage des sols et destination des constructions .....	21
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....	22
Section 3 : Équipement de la zone .....	26
<b>DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE URBAINE UZ.....</b>	<b>29</b>
Section 1 : Usage des sols et destination des constructions .....	29
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....	30
Section 3 : Équipement de la zone .....	34
<b>ZONE A URBANISER .....</b>	<b>36</b>
<b>DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU<sub>b</sub> .....</b>	<b>37</b>
Section 1 : Usage des sols et destination des constructions .....	37
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....	37
Section 3 : Équipement de la zone .....	41
<b>ZONE NATURELLE.....</b>	<b>43</b>
<b>DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE NATURELLE N.....</b>	<b>44</b>
Section 1 : Usage des sols et destination des constructions .....	44
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....	45
Section 3 : Équipement de la zone .....	50
<b>ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>52</b>
<b>DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A .....</b>	<b>53</b>
Section 1 : Usage des sols et destination des constructions .....	53
Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques.....	54
Section 3 : Équipement de la zone .....	57
<b>Annexes :.....</b>	<b>60</b>

---

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **Article 1 – Champ d'application territorial du PLU**

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à **l'intégralité du territoire de la commune** de Bernouville dans l'Eure

## **Article 2 - Portée respective du Plan Local d'Urbanisme**

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Son contenu est encadré par les articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme.

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme dispose que « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

## **Article 3 - Portée respective du Plan Local d'Urbanisme au regard des autres législations.**

Sont et demeurent notamment applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative.

### **3.1- Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme issus du code de l'urbanisme :**

-R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

-R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

-R.111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

-R.111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### 3.2 - Documents annexés au PLU

-Les servitudes d'utilité publiques affectant l'utilisation du sol sur le territoire de la commune sont annexées dans la pièce numéro 7 du Plan Local d'Urbanisme

- Les annexes sanitaires qui contiennent s'il y a lieu les éléments définis par les articles R151-52 et R151-53

### 3.3 -Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Les articles L.101-1 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme introduits par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976, concernant les « constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, ou qui peuvent être refusées pour des travaux ou des constructions à réaliser sur des terrains devant être compris dans des opérations déclarées d'utilité publique... » restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme.

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

Le Droit de Prémption Urbain (D.P.U.) dont le périmètre d'application est reporté à titre d'information sur les documents graphiques.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 et textes subséquents), les espaces boisés classés au Plan Local d'Urbanisme,

### **Article 3 - Structure du règlement**

Le présent règlement se structure de la façon suivante :

Chaque zone (Urbaines, A Urbaniser Naturelles, et Agricoles) possède un règlement distinct organisé en 3 sections.

- **Section 1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité**
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations
  - Mixité fonctionnelle et sociale
- **Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
  - Volumétrie et implantation des constructions
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions
  - Stationnement
- **Section 3 Équipement et réseaux**
  - Desserte par les voies publiques ou privées
  - Desserte par les réseaux

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles. Ces différentes zones figurent sur le document graphique.

Sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les terrains concernés par une protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, les zones humides, les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation et les terrains concernés par une protection au titre de l'article L151-23.

## **Article 4 - Division de zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles et zones à urbaniser. Ces différentes zones figurent sur le document graphique. Sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les terrains concernés par une protection au titre de l'article L 151-19, et L151-23 du code de l'urbanisme, ainsi que les prescriptions liées aux risques et nuisances naturelles et technologiques.

### 1-Zones Urbaines

**La zone UA :** Cette zone correspond au centre ancien et traditionnel de Bernouville

**La zone UB :** Cette zone correspond au développement pavillonnaire de la commune de Bernouville.

**La zone UZ avec un secteur UZa :** Cette zone correspond aux secteurs urbanisés à vocation économique, le secteur UZa correspond à une activité spécifique

### 2- Zone A Urbaniser

La Zone AUb est une zone à urbaniser, actuellement non équipée ou insuffisamment équipée. Les voies publiques et les réseaux, existants à proximité, ont une capacité suffisante pour desservir des constructions sur l'ensemble de cette zone.

### 3-Zones Agricoles

La zone agricole constitue un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

Elle comprend des espaces dédiées aux activités agricoles.

### 4-Zones Naturelles et forestières

La Zone N correspond au secteur de protection des sites et paysages, que ce soit sous forme d'espaces naturels ou de forêts. C'est une zone à protéger en raison de la qualité de son site, des paysages et de son impact majeur sur le paysage de Bernouville.

Les bois qui la ponctuent ont été inscrits en espaces boisés classés afin de d'assurer de leur préservation.

## **Article 4 - Adaptations mineures**

Les dispositions des règlements de chacune des zones 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.

## **Article 5 Division parcellaire**

Rappel : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

**La commune de Bernouville s'oppose à la règle de l'article R151-21**

## **Article 6 Constructions existantes non conformes aux règles du PLU**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, toute autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux d'amélioration, de surélévation ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui n'aggravent pas la situation de non-conformité préexistante à ces mêmes règles. En conséquence, aucune ouverture génératrice de vue ne peut être autorisée si les règles de retrait ne sont pas respectées.

## **Article 7 Dispositions applicables aux équipements publics d'intérêt général**

Les équipements publics d'intérêt général de petite dimension de type poste de distribution d'énergie publique, poste de relèvement, etc...ou tout autre équipement assimilable par nature, peuvent faire l'objet de conditions particulières en ce qui concerne toutes les dispositions du présent règlement.

## **Article 8 – Règles d'urbanisme établies par la commune et applicables à toutes les zones**

### **1. Patrimoine bâti remarquable à mettre en valeur et à protéger**

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au plan de zonage, au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être sollicité.

Ces travaux sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable

Au titre des articles R. 421-17 d) et R. 421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

## Le Permis de démolir

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est en principe interdite ; leur restructuration, leur restauration ou leur modification doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

Toutefois, au titre de l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir (en totalité ou partiellement) ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à un permis de démolir, accordé à condition :

- Que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble ;
- Que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre) ;
- Que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

### **2. Patrimoine naturel remarquable**

#### Les terrains classés comme espaces boisés à conserver (EBC), à protéger ou à créer

En application des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme, les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, sont figurés aux documents graphiques par trame, spécifiée dans la légende. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et le rejet de toute demande de défrichement (article L311-1 du Code forestier).

#### Les éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

*Article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation."*

Au titre de cet article, divers éléments paysagers sont identifiés au PLU (mare, alignements d'arbres) en vue d'assurer leur préservation.

### **3. Les zones humides**

Elles sont également classées au titre de l'article L151-23, à l'intérieur des zones humides identifiées sur le règlement graphique. Cette prescription entraîne l'inconstructibilité des terrains concernés par l'indication de zones humides. Cependant, sont autorisées les réhabilitations des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. Sont également autorisés les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. En outre, dans toutes ces zones les remblais et les excavations sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrage hydrauliques

#### 4. Prise en compte du risque inondation par ruissellement

Les axes de ruissellement sont reportés sur le plan de zonage :

- Les talwegs : une zone d'expansion de 20 m a été défini autour de ces axes aucune constructions n'est autorisée dans cette zone d'expansion
- Les axes d'écoulement sur voirie : Seul l'axe de la voirie est représenté sur le plan de zonage, pour ces axes l'attention des pétitionnaires est attirée sur la présence d'un axe d'écoulement sur voirie et sont invités à étudier et employer les techniques de constructions propres à y faire face.

#### 5. Les périmètres de sécurité des indices de cavités souterraines

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérées au Plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle et changement de destination seront interdits, tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Les annexes et extensions sont autorisées dans la limite de 30 % de la construction existante

### ***Article 9 : Définitions :***

- **Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.
- Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
- **Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close.
- **Construction** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
- **Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.
- **Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
- **Extension** : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
- **Façade** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

- **Gabarit** : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.
- **Hauteur** : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.
  - Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.
- **Limites séparatives** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.
  - En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Local accessoire** : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme : lexique national de l'urbanisme
- **Voies ou emprises publiques** : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

---

## **LES ZONES URBAINES**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UA**

Cette zone correspond au tissu ancien de la commune. C'est une zone résidentielle mixte. Cette zone comporte l'essentiel du patrimoine bâti et urbain de la commune qu'il convient de préserver.

### **Section 1 : Usage des sols et destination des constructions**

#### **Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

##### **UA 1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites**

- 1.1 Les constructions ou installations ayant pour destination définie aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
  - a. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire à l'exception de la sous destination bureau
  - b. Exploitations agricoles et forestières
  - c. La sous destination commerce de gros
- 1.2 Les installations et le stationnement d'habitations légères de loisirs (caravanes, mobil-homes, camping-car) à usage de résidence principale ou secondaire de plus de 3 mois
- 1.3 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.4 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.5 Les carrières.
- 1.6 La démolition totale ou partielle des constructions en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

##### **UA 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières**

- 2.1 Les constructions ou installations ayant pour destination définie aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme.
  - a. Commerce et activités de service de moins de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher sont admises à condition que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme soient compatibles avec l'habitat et avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement

## Mixité fonctionnelle et sociale

### UA 3. Mixité fonctionnelle

3.1 Sans objet

### UA 4. Mixité sociale

4.1 Sans objet

## **Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques**

### Volumétrie et implantation des constructions

#### UA 5. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

##### 5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Les constructions doivent être édifiés avec un retrait d'au moins 8 mètres de l'alignement des voies et emprises gérées par le conseil départemental de l'Eure.
- 5.1.2 Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement avec l'emprise publique
- 5.1.3 Si les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement elles doivent respecter une marge de recul d'au moins 3 mètres de l'alignement des voies publiques et privées existantes, modifiées ou à créer, et édifiée une clôture à l'alignement.
- 5.1.4 Pour les constructions existantes ne respectant pas cet alignement, on autorise leurs extensions. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement

##### 5.2 Par rapport aux limites séparatives

- 5.2.1 Les constructions peuvent s'implantées sur les limites séparatives.
- 5.2.2 Les pignons ou façades des constructions implantées en limite séparative ne comportent aucune ouverture.
- 5.2.3 Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la largeur du retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- 5.2.4 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative.

##### 5.3 Les unes par rapport aux autres

- 5.3.1 La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété, doit être de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à 6 mètres.
- 5.3.2 Pour les garages et abris de jardin, l'implantation est laissée libre

## UA 6. Emprise au sol

- 6.1 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface du terrain.
- 6.2 Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions ayant pour destination équipements d'intérêt collectif et services publics
- 6.3 Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les terrains de moins de 500m<sup>2</sup>

## UA 7. Hauteur des constructions

- 7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres à partir du terrain naturel ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<b>UA</b>
<b>Au faitage</b>	9 mètres
<b>A l'acrotère</b>	7 mètres
<b>Nombre de niveaux</b>	R + 1 + Comble

- 7.2 La hauteur des bâtiments annexes ne pourra être supérieure à 4 mètres à l'égout

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## UA 8. Aspects extérieurs

### **Principes généraux**

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - Aux sites.
  - Aux paysages naturels ou urbains.
  - Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre implantations.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- 8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes

## **BATIMENT PRINCIPAL**

- 8.5 Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre semblable à celle des façades des constructions existantes
- 8.6 Les constructions en ossature et les parements en bois sont autorisés. Ces constructions devront respecter les tons des constructions avoisinantes

## **LES TOITURES**

- 8.7 Dans l'ensemble de la zone et sur toute construction Individuelle, les toitures doivent être à deux pentes La pente minimale des toits doit être de 35° à 45°
- 8.8 Les constructions recevant un toit à deux pentes doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles, chaume, ou par des matériaux similaires d'aspect.

## **LES ANNEXES**

- 8.9 Les volumes annexes doivent utiliser les mêmes matériaux et les mêmes pentes de toitures que les volumes principaux
- 8.10 Les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux volumes annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **LES CLÔTURES**

- 8.11 Le long des voies privées et emprises publiques seul sont autorisé : les murs pleins en pierre, appareillés ou recouverts d'un crépi de même tonalité que la façade des constructions avoisinantes ; les murs-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés de grillage ou autre dispositif à claire-voie ou de haies végétales.
- 8.12 Les clôtures en limite séparative sont laissées libre d'aspect.
- 8.13 La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres

## **ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU TERRAIN NATUREL**

- 8.14 Sont interdits les terrassements et les surélévations de terrain injustifiés.
- 8.15 Sont interdits les déblais et remblais importants.

## **COFFRETS EDF – BOITES AUX LETTRES – INTERPHONES – APPAREILS DE VIDEOSURVEILLANCE**

- 8.16 Tous ces objets devront être intégrés dans les clôtures ou les murs de façon discrète. Ils devront figurer dans les plans des façades.

## UA 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme des éléments ont été identifiés au plan graphique., l'implantation et l'aspect des constructions doivent respecter le paysage spécifique dans lequel il s'insère.

- 9.1 Sur les « éléments bâtis remarquables » identifiés sur le document graphique :
- Est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation.
  - Un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. Les travaux ne doivent pas dénaturer les bâtiments :
  - La volumétrie générale ne doit pas être altérée
  - Les trames et la symétrie générale doivent être respectées les travaux ne doivent pas effacer la typologie originelle du bâtiment
  - Les maçonneries en bon état de conservation ne peuvent être enduites

## UA 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

**Sont recommandés :**

- 10.1 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.3 La préservation de la ressource en eau et de son traitement : en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

### *Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions*

## UA 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente (liste en annexes) et en nombre équivalent.

## UA 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Dans le cas de constructions à usage d'habitation individuelle, les parties de parcelles soit entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui la borde doivent être traitées en espaces verts.
- 12.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
- 12.3 **Pour les nouvelles constructions :** Les espaces verts devront au moins représenter 25% de la surface du terrain

12.4 Dans le secteur identifié au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme les constructions nouvelles ne pourront réduire de plus de 10% la surface de ces espaces à la date d'approbation du PLU indiqué au plan de zonage.

12.5 Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 sont autorisées les réhabilitations des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. Sont également autorisés les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. En outre, dans toutes ces zones les remblais et les excavations sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrage hydrauliques

### UA 13 Gestion des eaux pluviales

13.1 Sans objet

### Stationnement

### UA 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements	1 place / 60m <sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places minimum
Bureaux	1 place pour 60m <sup>2</sup> de la surface de plancher
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,	1 place par 80m <sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place minimum
Hôtels, Hébergement touristiques	1 place par chambre

14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.

14.3 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau générer calculer selon les normes ci-dessus.

14.4 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent.

14.5 Il est imposé un minimum d'un place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.



## **Section 3 : Équipement de la zone**

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **UA 15. Desserte par les voies publiques**

##### **Voirie**

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

##### **Accès**

- 15.4 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage
- 15.6 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques
- 15.7 Les portails des nouvelles constructions doivent être reculés afin de permettre la création d'une place de jour.

#### **UA 16. Desserte par les voies privées**

- 16.1 Sans objet

#### **UA 17. Voiries à préserver ou à créer**

- 17.1 La prescription instaurée au titre de l'article L151-38, interdit toute utilisation et occupation du sol incompatible avec le maintien ou la création d'itinéraires de déplacements doux.

### **Accès aux voies ouvertes au public**

#### **UA 18. Accès aux voies publiques**

- 18.1 Sans objet

## Desserte par les réseaux

### UA 19. Eau

19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

### UA 20. Assainissement

20.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

20.2 A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé

20.3 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite

20.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

20.5 Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées

### UA 21. Eaux pluviales

21.1 La résorption des eaux pluviales devra se faire par des aménagements permettant une gestion à la parcelle des eaux de pluie.

21.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

21.3 Dès lors que les rejets s'effectuent dans le milieu naturel, y compris pour les opérations inférieures à un hectare, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés, avec un débit de fuite limité au maximum à 1l/s/ha, rendant obligatoire un système de rétention et/ou d'infiltration adapté

21.4 En cas d'impossibilité le rejet sur voie publique sera soumis au vu d'une autorisation municipale.

### UA 22. Electricité - Téléphone-Numérique

22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur les plans des façades.

22.2 Toutefois en cas d'impossibilité technique, les réseaux seront imposés en façade.

22.3 Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UB**

Cette zone correspond au tissu bâti pavillonnaire de la commune, on retrouve des formes urbaines différentes du centre ancien. Cette zone est caractérisée par des implantations différentes ainsi qu'une architecture plus contemporaine.

### **Section 1 : Usage des sols et destination des constructions**

#### **Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

##### **UB 1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites**

- 1.1 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation
- 1.2 Les constructions ou installations ayant pour destination définie aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
  - a. Autres activités des secteurs secondaires et tertiaire à l'exception de la sous destination bureau
  - b. Exploitations agricoles et forestières
  - c. Commerces et activités de Services : excepté activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- 1.3 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.4 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.5 Les carrières

##### **UB 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières**

- 2.1 Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UB1
- 2.2 La reconstruction à l'identique en cas de sinistre.

#### **Mixité fonctionnelle et sociale**

##### **UB 3. Mixité fonctionnelle**

- 3.1 Sans objet

##### **UB 4. Mixité sociale**

- 4.1 Sans objet

## **Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques**

### **Volumétrie et implantation des constructions**

#### **UB 5. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives**

##### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

- 5.1.1 Les constructions doivent être édifiées, avec une marge de retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement des voies publiques et privées existantes, modifiées ou à créer
- 5.1.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas cet alignement, on autorise leurs extensions. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement
- 5.1.3 Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes de petites dimensions, inférieur ou égal à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes

##### **5.2 Par rapport aux limites séparatives**

- 5.2.1 Les constructions peuvent s'implantées sur une des limites séparatives.
- 5.2.2 Les pignons ou façades constructions implantées en limite séparative ne comportent aucune ouverture.
- 5.2.3 Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative le recul minimum des constructions doit est au moins de 3 mètres.
- 5.2.4 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative

##### **5.3 Les unes par rapport aux autres**

- 5.3.1 La distance entre deux constructions principales non contiguës situées sur une même propriété, doit être de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à 6 mètres.
- 5.3.2 Pour les garages et abris de jardin, l'implantation est laissée libre

#### **UB 6. Emprise au sol**

- 6.4 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface du terrain.

## UB 7. Hauteur des constructions

- 7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<b>UB</b>
<b>Au faitage</b>	8 mètres
A l'acrotère	7 mètres
<b>Nombre de niveaux</b>	R + Comble

- 7.2 La hauteur des bâtiments annexes ne pourra être supérieure à 4m à l'égout

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UB 8. Aspects extérieurs

#### **Principes généraux**

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - Aux sites.
  - Aux paysages naturels ou urbains.
  - Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre implantations.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- 8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes

#### **BATIMENT PRINCIPAL**

- 8.5 Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre semblable à celle des façades des constructions existantes
- 8.6 Les constructions en ossature et les parements en bois sont autorisés. Ces constructions devront respecter les tons des constructions avoisinantes

#### **LES TOITURES**

- 8.7 Dans l'ensemble de la zone et sur toute construction Individuelle, les toitures doivent être à deux pentes La pente minimale des toits doit être de 35° à 45°
- 8.8 Les constructions recevant un toit à deux pentes doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles, chaume, ou par des matériaux similaires d'aspect.

## LES ANNEXES

- 8.9 Les volumes annexes peuvent utiliser les mêmes matériaux et les mêmes pentes de toitures que les volumes principaux
- 8.10 Les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux volumes annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## LES CLÔTURES

- 8.11 Le long des voies privées et emprises publiques seul sont autorisé : les murs pleins en pierre, appareillés ou recouverts d'un crépi de même tonalité que la façade des constructions avoisinantes ; les murs-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés de grillage ou autre dispositif à claire-voie ou de haies végétales.
- 8.12 Les clôtures en limite séparative sont laissées libre d'aspect.
- 8.13 La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres

## ADAPTATION DES CONSTRUCTIONS AU TERRAIN NATUREL

- 8.14 Sont interdits les terrassements et les surélévations de terrain injustifiés.
- 8.15 Sont interdits les déblais et remblais importants.  
**COFFRETS EDF – BOITES AUX LETTRES – INTERPHONES – APPAREILS DE VIDEOSURVEILLANCE**
- 8.16 Tous ces objets devront être intégrés dans les clôtures ou les murs de façon discrète. Ils devront figurer dans les plans des façades.

### UB 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

- 9.1 Sans objet

### UB 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

#### **Sont recommandés :**

- 10.1 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.3 La préservation de la ressource en eau et de son traitement : en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

## Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

### UB 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 sont autorisées les réhabilitations des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. Sont également autorisés les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. En outre, dans toutes ces zones les remblais et les excavations sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrage hydrauliques
- 11.2 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente (liste en annexes) et en nombre équivalent.

### UB 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Dans le cas de constructions à usage d'habitation individuelle, les parties de parcelles soit entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui la borde doivent être traitées en espaces verts.
- 12.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
- 12.3 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.
- 12.4 **Pour les nouvelles constructions :** Les espaces verts devront au moins représenter 25% de la surface du terrain

### UB 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

## Stationnement

### UB 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

- 14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements	1 place / 60m <sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places minimum
Bureaux	1 place / 60m <sup>2</sup> de la surface de plancher
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,	1 place/ 80m <sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place minimum
Hôtels, Hébergement touristiques	1 place par chambre

- 14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
- 14.3 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau générer calculer selon les normes ci-dessus.
- 14.4 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent.
- 14.5 Il est imposé un minimum d'un place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

### Section 3 : Équipement de la zone

#### Desserte par les voies publiques ou privées

##### UB 15. Desserte par les voies publiques

###### Voirie

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

#### Accès

- 15.4 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage
- 15.6 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques
- 15.7 Les portails des nouvelles constructions seront de préférence reculés afin de permettre la création d'une place de jour.

#### UB 16. Desserte par les voies privées

- 16.1 Sans objet

#### UB 17. Voiries à préserver ou à créer

- 17.1 Sans objet

#### Accès au voies ouvertes au public

#### UB 18. Accès aux voies publiques

- 18.1 Sans objet

#### Desserte par les réseaux

#### UB 19. Eau

- 19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### UB 20. Assainissement

- 20.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 20.2 A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé
- 20.3 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite
- 20.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

20.5 Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées

### UB 21. Eaux pluviales

- 21.1 La résorption des eaux pluviales devra se faire par des aménagements permettant une gestion à la parcelle des eaux de pluie.
- 21.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 21.3 Dès lors que les rejets s'effectuent dans le milieu naturel, y compris pour les opérations inférieures à un hectare, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés, avec un débit de fuite limité au maximum à 1l/s/ha, rendant obligatoire un système de rétention et/ou d'infiltration adapté
- 21.4 . En cas d'impossibilité le rejet sur voie publique sera soumis au vu d'une autorisation municipale.

### UB 22. Electricité - Téléphone-Numérique

- 22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur les plans des façades.
- 22.2 Toutefois en cas d'impossibilité technique, les réseaux seront imposés en façade.
- 22.3 Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UZ**

Cette zone correspond aux activités économiques situées principalement sur l'ancien site de l'usine Altuglas. Cette zone n'a pas vocation à accueillir d'autres constructions que celles nécessaires au développement des activités économiques et des services publics par ailleurs cette zone fait l'objet d'une OAP.

### **Section 1 : Usage des sols et destination des constructions**

#### **Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

##### **UZ 1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites**

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UZ2

##### **UZ 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières**

- 2.1 Les constructions ou installations ayant pour destination définie aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
  - a. Commerces et activités de service en dehors des sous destinations restauration, hébergement hôtelier et touristique et Cinéma
  - b. Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire
- 2.2 Les constructions et installations ayant pour destination principale équipements d'intérêt collectif et services publics

#### **Mixité fonctionnelle et sociale**

##### **UZ 3. Mixité fonctionnelle**

- 3.1 Sans objet

##### **UZ 4. Mixité sociale**

- 4.1 Sans objet

## **Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques**

### **Volumétrie et implantation des constructions**

#### **UZ 5. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives**

##### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

- 5.1.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement actuel ou futur en bordures des routes départementales et 6 mètres pour les autres voies.
- 5.1.2 Ce recul n'est pas applicable en cas d'aménagement, de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes
- 5.1.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement
- 5.1.4 **Dans le secteur UZa** : les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 70 mètres de l'alignement de la voie communale n°30

##### **5.2 Par rapport aux limites séparatives**

- 5.2.1 Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives, ou en retrait avec une distance au moins égale à 3 mètres.
- 5.2.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative
- 5.2.3 **Dans le secteur UZa** : Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 15 mètres de l'emprise de la voie de chemin de fer de Pont de l'Arche à Gisors identifiée sur le document graphique.

##### **5.3 Les unes par rapport aux autres**

- 5.3.1 Sans objet

#### **UZ 6. Emprise au sol**

- 6.1 Il n'est pas fixé d'emprise au sol
- 6.2 **Dans le secteur UZa** : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du terrain.

## UZ 7. Hauteur des constructions

- 7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<b>UZ</b>	<b>UZa</b>
<b>Au faitage</b>	12 m (ouvrages techniques compris)	15 m (ouvrages techniques compris)

- 7.2 Malgré les dispositions du présent article, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation des constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles de hauteur sont autorisées.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### UZ 8. Aspects extérieurs

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - Aux sites.
  - Aux paysages naturels ou urbains.
  - Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre implantations.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- 8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes

### **BATIMENT PRINCIPAL**

- 8.5 L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. est interdit. Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel à l'exclusion du blanc.
- 8.6 Pour toute intervention sur les bâtiments existants (ravalement ou réhabilitation), l'emploi de matériaux traditionnels tels que les mortiers de plâtre et chaux, les badigeons pourront être exigés. De même il sera demandé de conserver ou de restituer les éléments décoratifs des façades (moultures, corniches, bardeaux, pilastres ...).

- 8.7 Les constructions en ossature et les parements en bois sont autorisés. Ces constructions devront respecter les tons des constructions avoisinantes

#### UZ 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

- Sans objet

#### UZ 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

##### **Sont recommandés :**

- 10.1 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.3 La préservation de la ressource en eau et de son traitement : en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

#### Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

#### UZ 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente (liste en annexes) et en nombre équivalent.

#### UZ 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 sont autorisées les réhabilitations des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. Sont également autorisés les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. En outre, dans toutes ces zones les remblais et les excavations sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrage hydrauliques
- 12.2 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

##### **Dans le secteur UZa**

- 12.3 Les principes énoncés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation devront être respectés

#### UZ 13 Gestion des eaux pluviales

Sans objet

## Stationnement

### UZ 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

- 14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement suffisantes pour assurer que le stationnement ne soit pas sur le domaine public
- 14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
- 14.3 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent.
- 14.4 Il est imposé un minimum d'un place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.
- 14.5 **Dans le secteur Uza** : Les orientations édictées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doivent être respecter

## **Section 3 : Équipement de la zone**

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **UZ 15. Desserte par les voies publiques**

##### **Voirie**

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, brancardage.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies ouvertes à la circulation des poids lourds doivent avoir une largeur minimale de chaussée de 7m et une largeur minimale d'emprise de 12m

##### **Accès**

- 15.4 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage
- 15.6 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques

#### **UZ 16. Desserte par les voies privées**

- 16.1 Sans objet

#### **UZ 17. Voiries à préserver ou à créer**

- 17.1 Sans objet

### **Accès au voies ouvertes au public**

#### **UZ 18. Accès aux voies publiques**

- 18.1 Sans objet

### **Desserte par les réseaux**

#### **UZ 19. Eau**

- 19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

## UZ 20. Assainissement

- 20.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 20.2 Les eaux usées industrielles doivent subir un traitement avant rejet
- 20.3 A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé
- 20.4 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite
- 20.5 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales
- 20.6 Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées

## UZ 21. Eaux pluviales

- 21.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain
- 21.2 Les eaux résiduaires industrielles et les eaux de refroidissement ne peuvent être évaluées que si elles satisfont aux normes fixées par la réglementation en vigueur notamment en matière de traitement préalable et de température.
- 21.3 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite
- 21.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales
- 21.5 Dès lors que les rejets s'effectuent dans le milieu naturel, y compris pour les opérations inférieures à un hectare, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés, avec un débit de fuite limité au maximum à 1l/s/ha, rendant obligatoire un système de rétention et/ou d'infiltration adapté
- 21.6 ***Dans le secteur UZa :*** Le bassin de rétention identifié dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ne devra pas être comblé.

## UZ 22. Electricité - Téléphone-Numérique

- 22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur les plans des façades.
- 22.2 Toutefois en cas d'impossibilité technique, les réseaux seront imposés en façade.
- 22.3 Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

---

## **ZONE A URBANISER**

---

## **DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE A URBANISER AUB**

Cette zone est réservée au développement de l'urbanisation de la commune de Bennecourt. L'ensemble du périmètre de la zone fait l'objet d'une OAP. Cette zone a une vocation d'habitat, afin de diversifier le parc de logements de la commune.

### **Section 1 : Usage des sols et destination des constructions**

#### **Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

##### **AUb 1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites**

1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article AU2

##### **AUb 2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières**

2.1 Seules les constructions ou installations ayant pour destination définie aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme, suivantes sont autorisées :

- Habitation
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- La sous destination bureau

#### **Mixité fonctionnelle et sociale**

##### **AUb 3. Mixité fonctionnelle**

3.1 Sans objet

##### **AUb 4. Mixité sociale**

4.1 Sans objet

### **Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques**

#### **Volumétrie et implantation des constructions**

##### **AU 5. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives**

###### **5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques**

- 5.1.1 Les constructions doivent être édifiées, avec une marge de retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement des voies publiques et privées existantes, modifiées ou à créer
- 5.1.2 Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments annexes de petites dimensions, inférieur ou égal à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (abris de jardin, garages, bûchers ...), ni pour les projets d'aménagement (c'est à dire tous travaux réalisés dans le volume existant), de changement de destination et d'extension verticale (dans la limite de l'article 10) des constructions existantes

## 5.2 Par rapport aux limites séparatives

- 5.2.1 Les constructions peuvent s'implanter sur une seule des limites séparatives.
- 5.2.2 Les pignons ou façades constructions implantées en limite séparative ne comportent aucune ouverture.
- 5.2.3 Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative la largeur du retrait est d'au moins 3 mètres.

## 5.3 Les unes par rapport aux autres

- 5.3.1 Sans objet

### AUb 6. Emprise au sol

- 6.1 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface du terrain.

### AUb 7. Hauteur des constructions

- 7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<b>AUb</b>
<b>Au faitage</b>	8 mètres
<b>A l'acrotère</b>	7 mètres
<b>Nombre de niveaux</b>	R + Comble

- 7.2 La hauteur des bâtiments annexes ne pourra être supérieure à 4m

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### AUb 8. Aspects extérieurs

#### **Principes généraux**

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
  - Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - Aux sites.
  - Aux paysages naturels ou urbains.
  - Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre implantations.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- 8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes

## **BATIMENT PRINCIPAL**

- 8.5 Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre semblable a celle des façades des constructions existantes
- 8.6 Les constructions en ossature et les parements en bois sont autorisés. Ces constructions devront respecter les tons des constructions avoisinantes

## **LES TOITURES**

- 8.7 Dans l'ensemble de la zone et sur toute construction Individuelle, les toitures doivent être à deux pentes La pente minimale des toits doit être de 35° à 45°
- 8.8 Les constructions recevant un toit à deux pentes doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles, chaume, ou par des matériaux similaires d'aspect.

## **LES ANNEXES**

- 8.9 Les volumes annexes peuvent utiliser les mêmes matériaux et les mêmes pentes de toitures que les volumes principaux
- 8.10 Les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux volumes annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **LES CLÔTURES**

- 8.11 Le long des voies privées et emprises publiques seul sont autorisé : les murs pleins en pierre, appareillés ou recouverts d'un crépi de même tonalité que la façade des constructions avoisinantes ; les murs-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés de grillage ou autre dispositif à claire-voie ou de haies végétales.
- 8.12 Les clôtures en limite séparative sont laissées libre d'aspect.
- 8.13 La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres

## **Adaptation des constructions au terrain naturel**

- 8.14 Sont interdits les terrassements et les surélévations de terrain injustifiés.
- 8.15 Sont interdits les déblais et remblais importants.

### **COFFRETS EDF – BOITES AUX LETTRES – INTERPHONES – APPAREILS DE VIDEOSURVEILLANCE**

- 8.16 Tous ces objets devront être intégrés dans les clôtures ou les murs de façon discrète. Ils devront figurer dans les plans des façades.

## **AU 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural**

- Sans objet

## **AU 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

### **Sont recommandés :**

- 10.1 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures

; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;

- 10.3 La préservation de la ressource en eau et de son traitement : en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

### Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

#### AUb 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 . Les plantations à créer repérer au document graphique devront être composé d'essences locales (liste en annexes)

#### AUb 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Dans le cas de constructions à usage d'habitation individuelle, les parties de parcelles soit entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui la borde doivent être traitées en espaces verts.
- 12.2 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente.
- 12.3 **Pour les nouvelles constructions :** Les espaces verts devront au moins représentés 25% de la surface du terrain

#### AUb 13 Gestion des eaux pluviales:

##### Stationnement

#### AUb 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

- 14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements	1 place / 60m <sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places minimum
Bureaux	1 place / 35 m <sup>2</sup> / 1 place minimum

- 14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
- 14.3 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau générer calculer selon les normes ci-dessus.

- 14.4 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent.
- 14.5 Il est imposé un minimum d'un place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

### ***Section 3 : Équipement de la zone***

#### ***Desserte par les voies publiques ou privées***

##### ***AUb 15. Desserte par les voies publiques***

###### ***Voirie***

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

###### ***Accès***

- 15.4 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage
- 15.6 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques
- 15.7 Les portails des nouvelles constructions doivent être reculés afin de permettre la création d'une place de jour.

##### ***AUb 16. Desserte par les voies privées***

- 16.1 Sans objet

##### ***AUb 17. Voiries à préserver ou à créer***

- 17.1 Sans objet

## Accès au voies ouvertes au public

### AUb 18. Accès aux voies publiques

18.1 Sans objet

## Desserte par les réseaux

### AUb 19. Eau

19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

### AUb 20. Assainissement

20.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

20.2 A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé

20.3 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

20.4 Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées

### AUb 21. Eaux pluviales

21.1 La résorption des eaux pluviales devra se faire par des aménagements permettant une gestion à la parcelle des eaux de pluie.

21.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

21.3 Dès lors que les rejets s'effectuent dans le milieu naturel, y compris pour les opérations inférieures à un hectare, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés, avec un débit de fuite limité au maximum à 1l/s/ha, rendant obligatoire un système de rétention et/ou d'infiltration adapté

### AUb 22. Electricité - Téléphone-Numérique

22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur les plans des façades.

22.2 Toutefois en cas d'impossibilité technique, les réseaux seront imposés en façade.

22.3 Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

---

## **ZONE NATURELLE**

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N**

La zone naturelle correspond au secteur à protéger en raison de la valeur écologique et paysagère de ces espaces sur la commune de Bernouville. Cette zone correspond donc au fond de vallée de la Bonde. Ainsi que les secteurs boisés. Elle comporte également la propriété du château afin de préserver les caractéristiques paysagères de la propriété.

### **Section 1 : Usage des sols et destination des constructions**

#### **Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

##### **N 1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites**

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2
- 1.2 Les carrières
- 1.3 Les terrains de camping et de caravanes

##### **N 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières**

- 2.1 Dans les autres zones N, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme « Exploitation agricoles et forestières »

A condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

- 2.2 Les extensions des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition que la surface de plancher au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 40m<sup>2</sup> à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
- 2.3 Les annexes des constructions existantes non liées à l'activité agricole et à usage d'habitation à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de bâtiment principal et que la surface de plancher au sol créée soit limitée à 30m<sup>2</sup> à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Les conditions d'emprise et hauteur sont précisées aux ultérieurement.

## Mixité fonctionnelle et sociale

### N 3. Mixité fonctionnelle

3.1 Sans objet

### N 4. Mixité sociale

4.1 Sans objet

## **Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques**

### Volumétrie et implantation des constructions

#### N 5. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

##### 5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement actuel ou futur.
- 5.1.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement

##### 5.2 Par rapport aux limites séparatives

- 5.2.1 Les constructions doivent être implantée avec une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 5 mètres.
- 5.2.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on admet les extensions à condition que la distance entre l'extension et la limite séparative soit inférieure ou égale à la distance entre la construction existante et la limite séparative

##### 5.3 Les unes par rapport aux autres

- 5.3.1 Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation doivent se situer dans un périmètre de 20 mètres autour de la construction principale.

### N 6. Emprise au sol

6.1 L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la surface du terrain.

## N 7. Hauteur des constructions

- 7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<b>N</b>
Au faitage pour les constructions forestières et agricoles	12 m
<b>Au faitage pour les autres constructions</b>	9m

- 7.2 La hauteur des bâtiments annexes ne pourra être supérieure à 4 mètres à l'égout

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

## N 8. Aspects extérieurs

### **Principes généraux**

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - Aux sites.
  - Aux paysages naturels ou urbains.
  - Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Il peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre implantations.
- 8.3 Toute architecture étrangère à la région ou tout pastiche est interdit
- 8.4 Les extensions de constructions doivent s'harmoniser avec les constructions existantes

### **BATIMENT PRINCIPAL**

- 8.5 Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre semblable à celle des façades des constructions existantes
- 8.6 Les constructions en ossature et les parements en bois sont autorisés. Ces constructions devront respecter les tons des constructions avoisinantes

## LES TOITURES

- 8.7 Dans l'ensemble de la zone et sur toute construction Individuelle, les toitures doivent être à deux pentes La pente minimale des toits doit être de 35° à 45°
- 8.8 Les constructions recevant un toit à deux pentes doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles, chaume, ou par des matériaux similaires d'aspect.

## LES ANNEXES

- 8.9 Les volumes annexes doivent utiliser les mêmes matériaux et les mêmes pentes de toitures que les volumes principaux
- 8.10 Les prescriptions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux volumes annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## LES CLÔTURES

- 8.11 Seules les clôtures à mailles larges sont autorisées
- 8.12 Toutefois le long de la rue Georges Clémenceau sont autorisés : les murs pleins en pierre, appareillés ou recouverts d'un crépi de même tonalité que la façade des constructions avoisinantes ; les murs-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés de grillage ou autre dispositif à claire-voie ou de haies végétales.
- 8.13 Les clôtures en limite séparative sont laissées libre d'aspect.
- 8.14 La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres

## Adaptation des constructions au terrain naturel

- 8.15 Sont interdits les terrassements et les surélévations de terrain injustifiés.
- 8.16 Sont interdits les déblais et remblais importants.

## COFFRETS EDF – BOITES AUX LETTRES – INTERPHONES – APPAREILS DE VIDEOSURVEILLANCE

- 8.17 Tous ces objets devront être intégrés dans les clôtures ou les murs de façon discrète. Ils devront figurer dans les plans des façades.

## N 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme des quartiers ont été identifiés au plan graphique. Dans ces quartiers, l'implantation et l'aspect des constructions doivent respecter le paysage spécifique dans lequel il s'insère.

- 9.1 Sur les « éléments bâtis remarquables » identifiés sur le document graphique :
  - Est interdite la démolition des constructions anciennes, présentant un intérêt architectural ou patrimonial, et en bon état de conservation ou de réhabilitation.
  - Un soin particulier doit être apporté aux travaux de réhabilitation des constructions existantes. Les travaux ne doivent pas dénaturer les bâtiments :
  - La volumétrie générale ne doit pas être altérée
  - Les trames et la symétrie générale doivent être respectées les travaux ne doivent pas effacer la typologie originelle du bâtiment
  - Les maçonneries en bon état de conservation ne peuvent être enduites

## N 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

### **Sont recommandés :**

- 10.1 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.3 La préservation de la ressource en eau et de son traitement : en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

### Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

## N 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Les arbres et plantations, repérés au document graphique seront préservés. Leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des espèces de qualité équivalente (liste en annexes) et en nombre équivalent.

## N 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 sont autorisées les réhabilitations des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. Sont également autorisés les changements d'affectation à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements. En outre, dans toutes ces zones les remblais et les excavations sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrage hydrauliques

Espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et R113-1 à R113-14 du Code de l'urbanisme : Les espaces boisés classés sont des éléments irremplaçables du paysage. Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, précisant notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

## N 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

## Stationnement

### N 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

- 14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement dont le nombre est défini ci-après (le résultat sera arrondi par défaut).

Logements	1 place / 60m <sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places minimum
Bureaux	60% de la surface de plancher
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle,	1 place par 80m <sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place minimum
Hôtels, Hébergement touristiques	1 place par chambre

- 14.2 **Les cas non prévus** devront être assimilés aux catégories dont ils se rapprochent ou à défaut faire l'objet d'une étude particulière.
- 14.3 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau générer calculer selon les normes ci-dessus.
- 14.4 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent.
- 14.5 Il est imposé un minimum d'un place de stationnement par logement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

## **Section 3 : Équipement de la zone**

### **Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **N 15. Desserte par les voies publiques**

##### **Voirie**

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

##### **Accès**

- 15.4 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage
- 15.6 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques
- 15.7 Les portails des nouvelles constructions doivent être reculés afin de permettre la création d'une place de jour.

#### **N 16. Desserte par les voies privées**

- 16.1 Sans objet

#### **N 17. Voiries à préserver ou à créer**

- 17.1 Sans objet

### **Accès au voies ouvertes au public**

#### **N 18. Accès aux voies publiques**

- 18.1 Sans objet

### **Desserte par les réseaux**

#### **N 19. Eau**

- 19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

## N 20. Assainissement

- 20.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
- 20.2 A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé
- 20.3 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite
- 20.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales
- 20.5 Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées

## N 21. Eaux pluviales

- 21.1 La résorption des eaux pluviales devra se faire par des aménagements permettant une gestion à la parcelle des eaux de pluie.
- 21.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 21.3 En cas d'impossibilité le rejet sur voie publique sera soumis au vu d'une autorisation municipale.

## N 22. Electricité - Téléphone-Numérique

- 22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur les plans des façades.
- 22.2 Toutefois en cas d'impossibilité technique, les réseaux seront imposés en façade.
- 22.3 Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

---

## **ZONE AGRICOLE**

---

## **DISPOSITIONS APLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A**

Zone protégée en faveur de la préservation et du développement des activités agricoles.

### **Section 1 : Usage des sols et destination des constructions**

#### **Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

##### **A 1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations interdites**

- 1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2
- 1.2 Dans les secteurs relatifs aux risques liés à la présence de cavités aucune construction n'est autorisée
- 1.3 Les dépôts de véhicules désaffectés, de ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets, de combustibles solides ou liquides.
- 1.4 Les affouillements et exhaussements du sol nécessitant une autorisation au titre du Code de l'Urbanisme qui ne sont pas nécessaires lors des travaux de constructions et de terrassement.
- 1.5 Les Carrières
- 1.6 Les parcs résidentiels de loisirs

##### **A 2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, destination et sous destinations soumis à des conditions particulières**

- 2.1 Dans les zones A, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.2 Les établissements et installations nouveaux ayant la destination suivante défini aux articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme :
  - « Exploitation agricoles et forestières »
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- 2.3 Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve : de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitations agricole ; d'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance.
- 2.4 Les constructions et installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production.

## Mixité fonctionnelle et sociale

### A 3. Mixité fonctionnelle

3.1 Sans objet

### A 4. Mixité sociale

4.1 Sans objet

## **Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques**

### Volumétrie et implantation des constructions

#### A 5. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

##### 5.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

- 5.1.1 Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'alignement actuel ou futur.
- 5.1.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement

##### 5.2 Par rapport aux limites séparatives

- 5.2.1 Pour les extensions et annexes des constructions à usage d'habitations le retrait doit être au moins égale à 6mètres
- 5.2.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas ce recul, on autorise leurs extensions vers les limites séparatives aboutissant aux voies. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement

##### 5.3 Les unes par rapport aux autres

5.3.2 Sans objet.

### A 6. Emprise au sol

6.1 Sans objet

## A 7. Hauteur des constructions

- 7.1 La hauteur maximale des constructions exprimée en mètres ne peut excéder les hauteurs suivantes, excepté l'aménagement de constructions existantes sans augmentation de hauteur :

	<b>A</b>
Au faitage pour les constructions Agricoles forestières	12 m
<b>Au faitage pour les autres constructions</b>	9m

- 7.2 L'aménagement des constructions existantes supérieures ayant une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, est autorisée.

## Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A 8. Aspects extérieurs

#### **Principes généraux**

- 8.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement, de bâtir ou de clôture pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :
- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - Aux sites.
  - Aux paysages naturels ou urbains.
  - Ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- 8.2 Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à l'harmonie des paysages.

#### **Pour les constructions agricoles**

- 8.3 Les bardages seront en bois ou en tôle
- 8.4 La couleur des matériaux doit être choisie dans une gamme de couleurs sombres (gris vert, brun, anthracite, bois naturel...). Les teintes claires sont à proscrire, en particulier le blanc ou le blanc cassé.
- 8.5 Les volumes annexes doivent utiliser les mêmes matériaux et les mêmes pentes de toitures que les volumes principaux.

## A 9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

- Sans objet

## A 10. Performances énergétiques et environnementales des constructions

### **Sont recommandés :**

- 10.1 L'orientation nord - sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- 10.2 L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ... ;
- 10.3 La préservation de la ressource en eau et de son traitement : en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

### Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

## A 11. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

- 11.1 Dans les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 sont autorisées les réhabilitations des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.. En outre, dans toutes ces zones les remblais et les excavations sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrage hydrauliques
- 11.2 Les plantations à créer repérer au document graphique devront être composé d'essences locales (liste en annexes) La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé.
- 11.3 Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres du plan d'eau identifié.

## A 12. Espaces verts et plantations

- 12.1 Espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7et R113-1 à R113-14du Code de l'urbanisme : Les espaces boisés classés sont des éléments irremplaçables du paysage. Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, précisant notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- 12.2 Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes
- 12.3 Pour les constructions de plus de 10 mètres de hauteur au faitage (ouvrages techniques compris), un traitement paysager est à réaliser. Ce traitement doit permettre une insertion paysagère de qualité

## A 13 Gestion des eaux pluviales

- 13.1 Sans objet

## Stationnement

### A 14. Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Un plan d'organisation du stationnement sera obligatoirement fourni. A titre indicatif la superficie préconisée pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m<sup>2</sup>.

- 14.1 **Lors de toute opération de construction**, il devra être réalisé des aires de stationnement suffisant pour ne pas créer de gêne à la circulation.
- 14.2 **En cas de changement de destination des locaux** et d'agrandissement, il sera exigé le nombre de place de stationnement correspondant au besoin nouveau
- 14.3 **Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation** prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions de cet article s'appliquent.

## Section 3 : Équipement de la zone

### Desserte par les voies publiques ou privées

#### A 15. Desserte par les voies publiques

##### Voirie

- 15.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ayant des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 15.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 15.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour

##### Accès

- 15.4 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 15.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte à la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage
- 15.6 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. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques

15.7 Les portails des nouvelles constructions doivent être reculés afin de permettre la création d'une place de jour.

#### A 16. Desserte par les voies privées

16.1 Sans objet

#### A 17. Voiries à préserver ou à créer

17.1 La prescription instaurée au titre de l'article L151-38, interdit toute utilisation et occupation du sol incompatible avec le maintien ou la création d'itinéraires de déplacements doux.

### Accès aux voies ouvertes au public

#### A 18. Accès aux voies publiques

18.1 Sans objet

### Desserte par les réseaux

#### A 19. Eau

19.1 Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 20. Assainissement

20.1 Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

20.2 A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur. Sa conformité est vérifiée dans le cadre du permis de construire, article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 38 III de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé

20.3 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est interdite

20.4 Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

20.5 Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées

#### A 21. Eaux pluviales

21.1 La résorption des eaux pluviales devra se faire par des aménagements permettant une gestion à la parcelle des eaux de pluie.

21.2 Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

21.3 . En cas d'impossibilité le rejet sur voie publique sera soumis au vu d'une autorisation municipale.

---

## A 22. Electricité - Téléphone-Numérique

- 22.1 Les réseaux d'électricité ou de téléphone doivent être enterrés. Les coffrets de raccordements devront figurer sur les plans des façades.
- 22.2 Toutefois en cas d'impossibilité technique, les réseaux seront imposés en façade.
- 22.3 Le génie civil pour les réseaux de fibre optique devra être prévu dans les opérations d'aménagement en attente de raccordement et les constructions devront être raccordées aux réseaux de fibre optique lorsqu'ils seront mis en place.

## **Annexes :**

### **Liste des essences locales**

#### **Pour planter en alignement ou en isolé : Arbres de haut-jet**

<i>Aulne glutineux</i>	<i>Alnus glutinosa</i>
<i>Bouleau verruqueux</i>	<i>Betula pendula</i>
<i>Bouleau pubescent ou bouleau blanc</i>	<i>Betula pubescens ou Betula alba</i>
<i>Charme commun</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Châtaignier commun</i>	<i>Castanea sativa</i>
<i>Chêne pédonculé</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Chêne sessile ou rouvre</i>	<i>Quercus petraea</i>
<i>Erable champêtre</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Frêne commun</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>
<i>Hêtre sylvestre</i>	<i>Fagus sylvatica</i>
<i>If commun</i>	<i>Taxus baccata</i>
<i>Peuplier tremble</i>	<i>Populus tremula</i>
<i>Peuplier noir</i>	<i>Populus nigra</i>
<i>Saule blanc</i>	<i>Salix alba</i>
<i>Orme champêtre</i>	<i>Ulmus minor</i>

#### **Pour le bourrage dans les haies :**

<i>Alisier (sorbier alisier)</i>	<i>Sorbus torminalis</i>
<i>Bourdaie</i>	<i>Frangula alnus</i>
<i>Cerisier de sainte-Lucie</i>	<i>Prunus mahaleb</i>
<i>Charme commun*</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Erable champêtre*</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Fusain d'Europe</i>	<i>Evonymus europaeus</i>
<i>Hêtre sylvestre*</i>	<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Houx</i>	<i>Ilex aquifolium</i>
<i>If commun</i>	<i>Taxus baccata</i>
<i>Merisier</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Nerprun purgatif</i>	<i>Rhamnus cathartica</i>
<i>Noisetier coudrier</i>	<i>Prunelier (épine noire)</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Prunus spinosa</i>

*Sorbier des oiseleurs*

*Sorbus aucuparia*

*Pour le bourrage dans les haies : Arbustes (jusqu'à 7 m)*

*Aubépine à un style*

*Crataegus monogyna*

*Buis*

*Buxus sempervirens*

*Cornouiller mâle*

*Cornus mas*

*Cornouiller sanguin*

*Cornus sanguinea*

*Eglantier commun*

*Rosa canina*

*Néflier*

*Mespilus germanic*

*Saule cendré*

*Salix cinerea*

*Saule des vanniers*

*Salix viminalis*

*Saule marsault*

*Salix caprea*

*Saule roux*

*Salix atrocinerea*

*Sureau noir*

*Sambucus nigra*

*Troène commun*

*Ligustrum vu*

