

DEPARTEMENT DE L'EURE

VASCOEUIL

MODIFICATION DU PLU

REGLEMENT MODIFIE



PRÉFECTURE DE L'EURE

18 FEV. 2019

ARRIVÉE

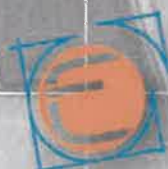
PROCÉDURE DE MODIFICATION

Engagée le : 5 octobre 2018

Mise à disposition du public : du 5 oct 2018 au 5 nov 2018

Approuvée le : 8 février 2019

CACHET



CABINET EUCLYD-EUROTOP
21 RUE CARNOT
76190 YVETOT
urbanisme@euclid-eurotop.fr

Table des matières

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	8
REGLEMENT ZONE UA	9
REGLEMENT ZONE UB	17
REGLEMENT ZONE UH	25
REGLEMENT ZONE UZ.....	32
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	39
REGLEMENT ZONE AUA	40
REGLEMENT ZONE AUH	48
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	55
REGLEMENT ZONE N	56
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	64
REGLEMENT ZONE A (ET DU SECTEUR AT).....	65
ANNEXES	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

PREAMBULE :

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 et R.123-4 à R.123-12 du Code de l'Urbanisme¹.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VASCOEUIL.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1/ Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du code de l'urbanisme¹. En revanche, les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 sont et demeurent applicables au territoire communal (annexe 1).

2/ L'article L.111-10 du Code de l'Urbanisme¹ concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'exécution de travaux publics reste applicable nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme.

3/ Restent également applicables les articles L.111-9 et L.421-4.

4/ S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au CHAPITRE de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières (ces servitudes sont représentées).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex. : UA).

1/ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE II sont :

- La zone UA repérée au plan par l'indice UA
- La zone UB repérée au plan par l'indice UB
- La zone UH repérée au plan par l'indice UH
- La zone UZ repérée au plan par l'indice UZ

¹ Code de l'Urbanisme en vigueur au 1er janvier 2010

2/ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE III sont :

- La zone AUA repérée au plan par l'indice AUA
- La zone AUH repérée au plan par l'indice AUH

3/ Les zones naturelles auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE IV sont :

- La zone N repérée au plan par l'indice N

4/ Les zones agricoles auxquelles s'appliquent le présent règlement et faisant l'objet du TITRE V sont :

- La zone A repérée au plan par l'indice A
- Le secteur AT repéré au plan par l'indice AT

Toutes les zones visées ci-dessus en 1, 2, 3 et 4 sont délimitées au plan par des tirés gras.

Le plan comporte également des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer figurés par un quadrillage large avec ronds fins pour les bois, et seulement ronds fins pour les alignements d'arbres. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme² dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

Y figurent aussi les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts délimités en application de l'article L.123-8 du Code de l'Urbanisme² dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

Y figurent aussi les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur en application de l'article L.123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme² dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

Y figurent aussi les bâtiments situés en zone naturelle ou agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme³.

Y figurent aussi les couloirs de nuisances sonores dont les effets se superposent aux dispositions des titres II à V du présent règlement.

ARTICLE 4 : EMBLEMENTS RESERVES

Dans les emplacements réservés, sous réserve des dispositions de l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme², interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le PLU comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut demander l'application des dispositions de l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme². A compter du jour où le PLU a été rendu public, il peut

² Code de l'Urbanisme en vigueur au 1er janvier 2010

³ Code de l'Urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016

exiger qu'il soit procéder à l'acquisition du dit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au PLU figurent au règlement graphique "plan de zonage" au présent dossier avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan. Les emprises de voirie sont assujetties au même régime que les emplacements réservés.

ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES

Selon l'article L 123-1 du code de l'urbanisme⁴ : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Il s'en suit au niveau réglementaire que les adaptations mineures peuvent déroger à l'application stricte des articles 3 à 13 des règlements de zones à la condition qu'elles fassent l'objet d'un avis motivé du maire.

ARTICLE 6 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En cas de sinistre, la reconstruction d'une surface, hors œuvre nette équivalente, pourra être autorisée sur tout terrain sauf application d'une disposition d'alignement, d'emplacement réservé.

⁴ Code de l'Urbanisme en vigueur au 1er janvier 2010

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

A chaque zone de ce règlement correspondent 14 articles regroupés en trois sections qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de zonage (UA, UB, UH, UZ, AUA, AUH, N, A, AT) la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après qui vous définiront en 14 articles les règles pour chaque zone :

Section 1. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES 1 ET 2 : LES MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS OU SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Section 2. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES 3 ET 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE EN VOIRIE ET PAR LES RESEAUX

ARTICLE 5 : LES CARACTERISTIQUES NECESSAIRES DES TERRAINS

ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 8 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX CONSTRUCTIONS DEJA CONSTRUITES OU PROJETEES SUR LA PARCELLE

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 10 : LES HAUTEURS MAXIMALES AUTORISEES DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 : LES REGLES CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DES ABORDS

ARTICLE 12 : LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

ARTICLE 13 : LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, LES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A PRESERVER OU A CREER

Section 3. POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : LES POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- | | |
|---|---------|
| 1. Dispositions applicables à la zone UA | page 9 |
| 2. Dispositions applicables à la zone UB | page 18 |
| 3. Dispositions applicables à la zone UH | page 27 |
| 4. Dispositions applicables à la zone UZ | page 35 |

REGLEMENT ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère et vocation de la zone

Cette zone urbaine correspond à la partie Est du village de VASCOEUIL. Il s'agit de la zone urbaine dense regroupant du bâti ancien pouvant accueillir de l'habitat, des services, des commerces et des équipements.

Cette zone comprend un secteur inondable où sont fixées des prescriptions particulières.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UA2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et industrielles.
- 1.3. Les installations classées sauf celles visées à l'article UA2.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.8. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.9. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.10. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tous autres déchets.
- 1.11. En secteur inondable :
 - toutes nouvelles constructions sauf celles autorisées en UA2,
 - les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux travaux de constructions autorisées, aux travaux de réalisation du cimetière et de ses bâtiments annexes, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

2.2 Les installations classées soumises à déclaration pour lesquelles toutes dispositions particulières seraient prises afin de prévenir des risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...) et dont les nécessités de fonctionnement seraient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants, notamment les voiries et l'assainissement, ou la tranquillité des quartiers d'habitation voisins.

2.3 Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et soumises aux mêmes règles que les installations classées.

2.4 Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à la lutte contre les inondations.

2.5 En secteur inondable, sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum à la cote 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel, sont seules autorisées :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions de garages, annexes et dépendances,
- les extensions, agrandissements, rénovations et changements de destination des constructions existantes,
- la reconstruction après sinistre.

2.6 En cas de sinistre, la reconstruction au plus à égalité de surface de plancher, d'une construction existante si elle n'est pas frappée d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).

3.2 Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.3 Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

3.4 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.

3.5 Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

4.2 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

4.3 A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public, à la charge du propriétaire, quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement eaux pluviales

4.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

4.5 En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4).

Autres réseaux

4.6 Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Pour la RN31, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement de la voie, à savoir à 15 mètres de la RN31.

6.2 Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

6.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions, rénovations et changements de destination sont autorisés.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives ;
- soit en retrait des limites séparatives avec un recul au minimum de 3 mètres.

7.2 **En secteur inondable**, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au minimum de 5 mètres.

7.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations définies ci-avant, les extensions, rénovations et changements de destination sont autorisés.

7.4 Pour les constructions d'annexes, une implantation en limites séparatives est autorisée si leur hauteur en limite n'excède pas 5 mètres au faîtage (3,50 mètres en cas de toiture monopente).

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40% maximum de la superficie du terrain concerné dans la zone.

9.2 Il n'est pas fixé de prescription particulière pour les terrains de moins de 400 m² existants à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.2 La hauteur des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit, soit R+1+combles.

10.3 Lorsque les constructions existantes ne respectant pas les règles de hauteur définies ci-avant, elles peuvent être étendues dans le prolongement des façades et des faîtes existants, sans augmentation de hauteur.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

11.1 La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente, des adaptations mineures peuvent être autorisées dans la limite de 0,50 mètre.

11.2 Les constructions sur butte sont interdites.

Aspect des façades

11.3 Les constructions devront présenter une architecture typique de la région en termes de volumétrie, rythmes, proportions des percements, modénature et matériaux. Les architectures contemporaines sont autorisées sous réserve d'être liées à des préoccupations environnementales et de s'insérer de manière satisfaisante dans le site (toitures végétalisées, ossature et parement bois, ...).

11.4 Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

11.5 Si les constructions ne sont pas en briques ou en bois, elles devront présenter une modénature de briques de tonalité rouge et/ou de bois sur leurs murs extérieurs visibles depuis l'espace public : encadrements et/ou seuils de fenêtres et/ou de portes, soubassements, bandeaux, corniches.

11.6 Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 1 mètre sur terrain plat.

11.7 Dans le cas de constructions en alignement, la hauteur des soubassements devra régner avec celle des soubassements environnants.

11.8 Les matériaux des soubassements s'ils présentent un aspect différent de l'ensemble de la construction devront être en briques de tonalité rouge ou/et en pierres locales.

11.9 Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
- les tons de couleur blanche, à l'exception des vérandas ;
- l'emploi de tous matériaux brillants (à l'exception des panneaux solaires) ou plastiques (à l'exception des menuiseries).

11.10 Les vérandas éventuelles devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie et tonalité avec les façades.

Les toitures

11.11 Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, et d'une pente comprise entre 45° et 60°.

11.12 Les toitures terrasses sont autorisées sur 50% de la toiture uniquement et sur les toitures des extensions des constructions existantes.

11.13 Les toitures monopentes sont interdites exceptées pour les extensions en appentis. Dans ce cas, la pente peut être abaissée à 15°.

11.14 Pour les constructions principales, elles seront réalisées en ardoises, chaume ou tuiles plates. Pour les tuiles, les tons de couleur noire et claire sont interdits.

11.15 Pour les annexes, dépendances, garages et petites extensions en appentis, elles seront réalisées en ardoises, chaume, tuiles plates ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, voire de bac acier.

11.16 La tôle ondulée et le shingle sont interdits.

11.17 Les panneaux solaires sont autorisés, à la condition qu'ils s'intègrent à la construction.

Les clôtures

11.18 Les portails à claire-voie sont préconisés.

11.19 Les murs anciens en pierres ou briques devront être préservés.

11.20 Les seules clôtures autorisées sont :

- les murs en briques de tonalité rouge, en pierres locales ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les murets d'une hauteur maximale de 80 cm, surmontés ou non d'une grille ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés,
- les grillages,
- les lices,
- les haies végétales d'essences locales.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 Les garages en sous-sol sont interdits compte tenu de la proximité de la nappe aquifère.

12.3 En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place par unité de logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface de la propriété.

13.3 Pour les constructions nouvelles à usage d'activités, la surface d'espaces verts ne peut être inférieure à 15% de la surface de la propriété.

13.4 Les aires de stationnements publics ou privés à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

13.5 On aura recours à des plantations (alignements d'arbres, arbustes, écrans de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes), par exemple : le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc. ...), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if, le troène.

13.6 Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme (voir annexes). En particulier, ils doivent être maintenus ou remplacés.

13.7 Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1 alinéa 7 et R.421-28 du code de l'urbanisme (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

REGLEMENT ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone

Cette zone urbaine correspond à la partie Ouest du village de VASCOEUIL. Il s'agit d'une zone moyennement dense et pouvant accueillir de l'habitat, des services, des commerces et des équipements.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RN31, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UB2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et industrielles.
- 1.3. Les installations classées sauf celles visées à l'article UB2.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.8. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.9. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.10. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tous autres déchets.
- 1.11. En secteur inondable :
 - toutes nouvelles constructions sauf celles autorisées en UB2,
 - les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux travaux de constructions autorisées, aux travaux de réalisation du cimetière et de ses bâtiments annexes, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

2.2 Les installations classées soumises à déclaration pour lesquelles toutes dispositions particulières seraient prises afin de prévenir des risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...) et dont les nécessités de fonctionnement seraient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants, notamment les voiries et l'assainissement, ou la tranquillité des quUBrtiers d'habitation voisins.

2.3 Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et soumises aux mêmes règles que les installations classées.

2.4 Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à la lutte contre les inondations.

2.5 En secteur inondable, sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum à la cote 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel, sont seules autorisées :

- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions de garages, annexes et dépendances,
- les extensions, agrandissements, rénovations et changements de destination des constructions existantes,
- la reconstruction après sinistre.

2.6 En cas de sinistre, la reconstruction au plus à égalité de surface de plancher, d'une construction existante si elle n'est pas frappée d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).

3.2 Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.3 Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

3.4 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.

3.5 Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

4.2 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

4.3 A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public, à la charge du propriétaire, qUBnd celui-ci sera réalisé.

Assainissement eaux pluviales

4.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

4.5 En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacUBtion et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4).

Autres réseaux

4.6 Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Pour la RN31, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement de la voie, à savoir à 15 mètres de la RN31.

6.2 Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies, soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

6.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions, rénovations et changements de destination sont autorisés.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives ;
- soit en retrait des limites séparatives avec un recul au minimum de 3 mètres.

7.2 **En secteur inondable**, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au minimum de 5 mètres.

7.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations définies ci-avant, les extensions, rénovations et changements de destination sont autorisés.

7.4 Pour les constructions d'annexes, une implantation en limites séparatives est autorisée si leur hauteur en limite n'excède pas 5 mètres au faîtage (3,50 mètres en cas de toiture monopente).

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 15% maximum de la superficie du terrain concerné dans la zone.

9.2 L'emprise au sol des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 30% maximum de la superficie du terrain concerné dans la zone.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.2 La hauteur des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit, soit R+1+combles.

10.3 Lorsque les constructions existantes ne respectant pas les règles de hauteur définies ci-avant, elles peuvent être étendues dans le prolongement des façades et des faîtages existants, sans augmentation de hauteur.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

11.1 La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente, des adaptations mineures peuvent être autorisées dans la limite de 0,50 mètre.

11.2 Les constructions sur butte sont interdites.

Aspect des façades

11.3 Les constructions devront présenter une architecture typique de la région en termes de volumétrie, rythmes, proportions des percements, modénature et matériaux. Les architectures contemporaines sont autorisées sous réserve d'être liées à des préoccupations environnementales et de s'insérer de manière satisfaisante dans le site (toitures végétalisées, ossature et parement bois, ...).

11.4 Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

11.5 Si les constructions ne sont pas en briques ou en bois, elles devront présenter une modénature de briques de tonalité rouge et/ou de bois sur leurs murs extérieurs visibles depuis l'espace public : encadrements et/ou seuils de fenêtres et/ou de portes, soubassements, bandeaux, corniches.

11.6 Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 1 mètre sur terrain plat.

11.7 Dans le cas de constructions en alignement, la hauteur des soubassements devra régner avec celle des soubassements environnants.

11.8 Les matériaux des soubassements s'ils présentent un aspect différent de l'ensemble de la construction devront être en briques de tonalité rouge ou/et en pierres locales.

11.9 Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
- les tons de couleur blanche, à l'exception des vérandas ;
- l'emploi de tous matériaux brillants (à l'exception des panneaux solaires) ou plastiques (à l'exception des menuiseries).

11.10 Les vérandas éventuelles devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie et tonalité avec les façades.

Les toitures

11.11 Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, et d'une pente comprise entre 45° et 60°.

11.12 Les toitures terrasses sont autorisées sur 50% de la toiture uniquement et sur les toitures des extensions des constructions existantes.

11.13 Les toitures monopentes sont interdites exceptées pour les extensions en appentis. Dans ce cas, la pente peut être abaissée à 15°.

11.14 Pour les constructions principales, elles seront réalisées en ardoises, chaume ou tuiles plates. Pour les tuiles, les tons de couleur noire et claire sont interdits.

11.15 Pour les annexes, dépendances, garages et petites extensions en appentis, elles seront réalisées en ardoises, chaume, tuiles plates ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, voire de bac acier.

11.16 La tôle ondulée et le shingle sont interdits.

11.17 Les panneaux solaires sont autorisés, à la condition qu'ils s'intègrent à la construction.

Les clôtures

11.18 Les portails à claire-voie sont préconisés.

11.19 Les murs anciens en pierres ou briques devront être préservés.

11.20 Les seules clôtures autorisées sont :

- les murs en briques de tonalité rouge, en pierres locales ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les murets d'une hauteur maximale de 80 cm, surmontés ou non d'une grille ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés,
- les grillages,
- les lices,
- les haies végétales d'essences locales.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 Les garages en sous-sol sont fortement déconseillés compte tenu de la proximité de la nappe aquifère.

12.3 En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place par unité de logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface de la propriété.

13.3 Pour les constructions nouvelles à usage d'activités, la surface d'espaces verts ne peut être inférieure à 15% de la surface de la propriété.

13.4 Les aires de stationnements publics ou privés à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

13.5 On aura recours à des plantations (alignements d'arbres, arbustes, écrans de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes), par exemple : le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc. ...), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if, le troène.

13.6 Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme (voir annexes). En particulier, ils doivent être maintenus ou remplacés.

13.7 Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1 alinéa 7 et R.421-28 du code de l'urbanisme (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

REGLEMENT ZONE UH

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit de la zone urbaine du hameau du Mouchel à vocation principale d'habitat.

Cette zone comprend un secteur UHb qui fixe un minimum parcellaire pour des contraintes d'assainissement individuel.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UH2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles, industrielles.
- 1.3. Les installations classées sauf celles visées à l'article UH2.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- 1.6. Les aires de stationnement de 10 unités et plus ouvertes au public
- 1.7. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.8. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.9. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.10. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.11. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tous autres déchets.

ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2 Les installations classées soumises à déclaration pour lesquelles toutes dispositions particulières seraient prises afin de prévenir des risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...) et dont les nécessités de fonctionnement seraient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants, notamment les voiries et l'assainissement, ou la tranquillité des quartiers d'habitation voisins.

2.3 Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et soumises aux mêmes règles que les installations classées.

2.4 Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à la lutte contre les inondations.

2.5 En cas de sinistre, la reconstruction au plus à égalité de surface de plancher, d'une construction existante si elle n'est pas frappée d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).

3.2 Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.3 Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

3.4 L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique

3.5 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.

3.6 Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

4.2 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

4.3 A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public, à la charge du propriétaire, quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement eaux pluviales

4.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

4.5 En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4).

Autres réseaux

4.6 Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 3 mètres.

6.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions, rénovations et changements de destination sont autorisés.

ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives ;
- soit en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.

7.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations définies ci-avant, les extensions, rénovations et changements de destination sont autorisés.

7.3 Pour les constructions d'annexes, une implantation en limites séparatives est autorisée si leur hauteur en limite n'excède pas 5 mètres au faîtage (3,50 mètres en cas de toiture monopente).

ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 15% maximum de la superficie du terrain concerné dans la zone.

9.2 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 30% maximum de la superficie du terrain concerné dans la zone.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.2 La hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit, soit R+combles.

10.3 Lorsque les constructions existantes ne respectant pas les règles de hauteur définies ci-avant, elles peuvent être étendues dans le prolongement des façades et des faîtages existants, sans augmentation de hauteur.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

11.1 La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente, des adaptations mineures peuvent être autorisées dans la limite de 0,50 mètre.

11.2 Les constructions sur butte sont interdites.

Aspect des façades

11.3 Les constructions devront présenter une architecture typique de la région en termes de volumétrie, rythmes, proportions des percements, modénature et matériaux. Les architectures contemporaines sont autorisées sous réserve d'être liées à des préoccupations environnementales et de s'insérer de manière satisfaisante dans le site (toitures végétalisées, ossature et parement bois, ...).

11.4 Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

11.5 Si les constructions ne sont pas en briques ou en bois, elles devront présenter une modénature de briques de tonalité rouge ou/et de bois sur leurs murs extérieurs visibles depuis l'espace public : encadrements et/ou seuils de fenêtres et/ou de portes, soubassements, bandeaux, corniches.

11.6 Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre sur terrain plat.

11.7 Les matériaux des soubassements s'ils présentent un aspect différent de l'ensemble de la construction devront être en briques de tonalité rouge ou/et en pierres locales.

11.8 Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
- les tons de couleur blanche, à l'exception des vérandas ;
- l'emploi de tous matériaux brillants (à l'exception des panneaux solaires) ou plastiques (à l'exception des menuiseries).

11.9 Les vérandas éventuelles devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie et tonalité avec les façades.

Les toitures

11.10 Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, et d'une pente comprise entre 45° et 60°.

11.11 Les toitures-terrasses sont autorisées sur 50% de la toiture uniquement et sur les toitures des extensions des constructions existantes.

11.12 Les toitures monopentes sont interdites exceptées pour les extensions en appentis. Dans ce cas, la pente peut être abaissée à 15°.

11.13 Pour les constructions principales, elles seront réalisées en ardoises, chaume ou tuiles plates. Pour les tuiles, les tons de couleur noire et claire sont interdits.

11.14 Pour les annexes, dépendances, garages et petites extensions en appentis, elles seront réalisées en ardoises, chaume, tuiles plates ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, voire de bac acier.

11.15 La tôle ondulée et le shingle sont interdits.

11.16 Les panneaux solaires sont autorisés, à la condition qu'ils s'intègrent à la construction.

Les clôtures

11.17 Les portails à claire-voie sont préconisés.

11.18 Les seules clôtures autorisées sont :

- les murs en briques de tonalité rouge, en pierres locales ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les murets d'une hauteur maximale de 80 cm, surmontés ou non d'une grille ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés,
- les grillages,
- les lices,
- les haies végétales d'essences locales.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 Les garages en sous-sol sont interdits compte tenu de la proximité de la nappe aquifère.

12.3 En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place par unité de logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS. ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface de la propriété.

13.3 Pour les constructions nouvelles à usage d'activités, la surface d'espaces verts ne peut être inférieure à 15% de la surface de la propriété.

13.4 Les aires de stationnements publics ou privés à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

13.5 On aura recours à des plantations (alignements d'arbres, arbustes, écrans de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes), par exemple : le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc. ...), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if, le troène.

13.6 Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme (voir annexes). En particulier, ils doivent être maintenus ou remplacés.

13.7 Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1 alinéa 7 et R.421-28 du code de l'urbanisme (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

REGLEMENT ZONE UZ

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère et vocation de la zone :

Il s'agit de la zone urbaine destinée à recevoir de l'urbanisation à vocation d'activités artisanales et commerciales.

Cette zone se situe en secteur inondable où sont fixées des prescriptions particulières.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RN31, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UZ2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et industrielles.
- 1.3. Les installations classées sauf celles visées à l'article UZ2.1.
- 1.4. Les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées en UZ2.4.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- 1.7. Les aires de stationnement de 10 unités et plus ouvertes au public.
- 1.8. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.9. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.10. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.11. Toute décharge de déchets industriels.
- 1.12. En secteur inondable :
 - toutes nouvelles constructions sauf celles autorisées en UZ2,
 - les sous-sols sont interdits.

ARTICLE UZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1 Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

2.2 Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

En secteur inondable, sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum à la cote 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel, sont autorisées :

2.3 Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...). En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.4 Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, de transport, stationnement ou stockage, soumises aux mêmes règles que les installations classées.

2.5 Les constructions de gardiennage liées aux activités autorisées dans la zone.

2.6 Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance des établissements autorisés.

2.7 Les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers.

2.8 En cas de sinistre, la reconstruction au plus à égalité de surface de plancher, d'une construction existante si elle n'est pas frappée d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).

3.2 Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.3 Les accès doivent être aménagés de façon à ce que les véhicules en attente ne stationnent pas sur la voie publique.

3.4 Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

3.5 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.

3.6 Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 Toute construction ainsi que tout local pouvant servir de jour comme de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution.

Assainissement

4.2 A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies dans des réseaux séparés.

Eaux usées

4.3 Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement, s'il existe, pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées en respectant ses caractéristiques : système séparatif.

4.4 L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement approprié et à l'accord préalable du gestionnaire du réseau (convention de rejet).

4.5 A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public, à la charge du propriétaire, quand celui-ci sera réalisé

4.6 L'évacuation directe des matières usées non traitées est interdite dans les fossés.

Eaux pluviales

4.7 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe.

4.8 Si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénients en milieu naturel ou vers le réseau public, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires, appropriés et proportionnés, permettant le pré-traitement et l'évacuation des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur et aux avis du gestionnaire du réseau.

Autres réseaux

4.9 Les branchements privés aux réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution seront réalisés en souterrains.

4.10 Exceptionnellement, en secteur inondable, les branchements électriques et de téléphonie seront réalisés en aérien.

ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les marges de reculement pour les constructions sont fixées ainsi :

- 10 mètres minimum de l'alignement de la RN 31 ;
- 5 mètres minimum de l'alignement des autres des voies et emprises publiques.

6.2 Des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas de guérites ou bureau de gardien, sous réserve que ces constructions présentent un aspect architectural satisfaisant.

6.3 Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions et changements de destination sont autorisées.

ARTICLE UZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 20 mètres des espaces boisés classés.

7.2 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.

7.3 Une implantation en mitoyenneté est tolérée si toutes les dispositions sont prises conformément à la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande pour assurer la protection contre l'incendie et si ce n'est pas en limite riveraine d'une zone d'habitation.

ARTICLE UZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne dépassera pas 50% de la superficie du terrain concerné dans la zone.

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.2 La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage, 14 mètres pour des souches de cheminées et autres superstructures de faibles emprises.

10.3 Lorsque les constructions existantes ne respectant pas les règles de hauteur définies ci-avant, elles peuvent être étendues dans le prolongement des façades et des faîtages existants, sans augmentation de hauteur.

ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Façades

11.1 Les matériaux apparents en façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte que la mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.

11.2 Les façades donnant sur les voies publiques seront traitées de manière esthétique.

11.3 Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de mâchefer, ...) doivent être recouverts.

Clôtures

11.4 Les portails d'entrée doivent être aménagés de façon à ce que les véhicules en attente ne stationnent pas sur la voie publique.

ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Notamment, les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules doivent être conçues pour éviter toute perturbation sur les voies publiques.

12.2 Il est exigé :

- pour les établissements artisanaux : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction,
- pour les constructions à usage de bureau : 3 places de stationnement par tranche de 100 m² de plancher hors œuvre de construction,
- pour les commerces : 2 places de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

12.3 Les aires de stationnement seront plantées.

ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES. AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS. ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage ou de retournement à l'air libre, doivent être aménagés en espaces verts ou aires de détente à raison d'un minimum de 10% de la parcelle.

13.2 La constitution de bandes paysagères plantées (alignements d'arbres, haies vives, écrans de verdure) est préconisée sur les limites séparatives latérales et en fond d'unité foncière.

13.3 Sont recommandées les essences et espèces régionales (voir annexe « plantations et essences locales »).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- 1. Dispositions applicables à la zone AUA** page 43
- 2. Dispositions applicables à la zone AUH** page 51

REGLEMENT ZONE AUA

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUA

Caractère de la zone AUA

Il s'agit de zones urbanisables immédiatement à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions à vocation principale d'habitat sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires. Quelques activités non nuisantes peuvent y être autorisées.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUA2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et industrielles.
- 1.3. Les installations classées sauf celles visées à l'article AUA 2.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.8. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.9. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.10. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tous autres déchets.

ARTICLE AUA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

Sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements nécessaires soient réalisés,
- que l'opération porte au plus sur 1 hectare,
- que les constructions et installations participent à l'aménagement global de la zone dans laquelle elles prennent place et à la condition expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone,

- que l'opération, pour le secteur Sud du village, respecte le schéma d'aménagement défini aux « orientations particulières d'aménagement ».

2.2 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

2.3 Les installations classées soumises à déclaration pour lesquelles toutes dispositions particulières seraient prises afin de prévenir des risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...) et dont les nécessités de fonctionnement seraient compatibles avec les équipements d'infrastructures existants, notamment les voiries et l'assainissement, ou la tranquillité des quartiers d'habitation voisins.

2.4 Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et soumises aux mêmes règles que les installations classées.

2.5 Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à la lutte contre les inondations dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.

2.6 En cas de sinistre, la reconstruction au plus à égalité de surface de plancher, d'une construction existante si elle n'est pas frappée d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).

3.2 Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.3 Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

3.4 L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique

3.5 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.

3.6 Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE AUA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

4.2 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

4.3 A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public, à la charge du propriétaire, quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement eaux pluviales

4.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

4.5 En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4).

Autres réseaux

4.6 Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE AUA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AUA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Par rapport à la RD1, les constructions doivent être implantées:

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies à condition que la continuité soit assurée par d'autres moyens (mur de clôtures, haies...)

6.2 Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

ARTICLE AUA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives ;
- soit en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.

7.2 Pour les constructions d'annexes, une implantation en limites séparatives est autorisée si leur hauteur en limite n'excède pas 5 mètres au faîtage (3,50 mètres en cas de toiture monopente).

ARTICLE AUA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE AUA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 15% maximum de la superficie du terrain concerné dans la zone.

9.2 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 30% maximum de la superficie du terrain concerné dans la zone.

ARTICLE AUA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.2 La hauteur des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit, soit R+1+combles.

ARTICLE AUA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

11.1 La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente, des adaptations mineures peuvent être autorisées dans la limite de 0,50 mètre.

11.2 Les constructions sur butte sont interdites.

Aspect des façades

11.3 Les constructions devront présenter une architecture typique de la région en termes de volumétrie, rythmes, proportions des percements, modénature et matériaux. Les architectures contemporaines sont autorisées sous réserve d'être liées à des préoccupations environnementales et de s'insérer de manière satisfaisante dans le site (toitures végétalisées, ossature et parement bois, ...).

11.4 Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

11.5 Si les constructions ne sont pas en briques ou en bois, elles devront présenter une modénature de briques de tonalité rouge ou/et de bois sur leurs murs extérieurs visibles depuis l'espace public : encadrements et/ou seuils de fenêtres et/ou de portes, soubassements, bandeaux, corniches.

11.6 Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 1 mètre sur terrain plat.

11.7 Dans le cas de constructions en alignement, la hauteur des soubassements devra régner avec celle des soubassements environnants.

11.8 Les matériaux des soubassements s'ils présentent un aspect différent de l'ensemble de la construction devront être en briques de tonalité rouge ou/et en pierres locales.

11.9 Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
- les tons de couleur blanche, à l'exception des vérandas ;
- l'emploi de tous matériaux brillants (à l'exception des panneaux solaires) ou plastiques (à l'exception des menuiseries).

11.10 Les vérandas éventuelles devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie et tonalité avec les façades.

Les toitures

11.11 Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, et d'une pente comprise entre 45° et 60°.

11.12 Les toitures-terrasses sont autorisées sur 50% de la toiture uniquement et sur les toitures des extensions des constructions existantes.

11.13 Les toitures monopentes sont interdites exceptées pour les extensions en appentis. Dans ce cas, la pente peut être abaissée à 15°.

11.14 Pour les constructions principales, elles seront réalisées en ardoises, chaume ou tuiles plates. Pour les tuiles, les tons de couleur noire et claire sont interdits.

11.15 Pour les annexes, dépendances, garages et petites extensions en appentis, elles seront réalisées en ardoises, chaume, tuiles plates ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, voire de bac acier.

11.16 La tôle ondulée et le shingle sont interdits.

11.17 Les panneaux solaires sont autorisés, à la condition qu'ils s'intègrent à la construction.

Les clôtures

11.18 Les portails à claire-voie sont préconisés.

11.19 Les murs anciens en pierres ou briques devront être préservés.

11.20 Les seules clôtures autorisées sont :

- les murs en briques de tonalité rouge, en pierres locales ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les murets d'une hauteur maximale de 80 cm, surmontés ou non d'une grille ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés,
- les grillages,
- les lices,
- les haies végétales d'essences locales.

ARTICLE AUA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 Les garages en sous-sol sont fortement déconseillés compte tenu de la proximité de la nappe aquifère.

12.3 En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place par unité de logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

ARTICLE AUA 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface de la propriété.

13.3 Pour les constructions nouvelles à usage d'activités, la surface d'espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface de la propriété.

13.4 Dans les opérations de plus de 5000m², une surface d'au moins 5% de l'ensemble de l'opération sera aménagée en espace commun accessible au public faisant l'objet d'une composition paysagère.

13.5 Les aires de stationnements publics ou privés à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

13.6 On aura recours à des plantations (alignements d'arbres, arbustes, écrans de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes), par exemple : le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc. ...), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if, le troène.

13.7 Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme (voir annexes). En particulier, ils doivent être maintenus ou remplacés.

13.8 Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1 alinéa 7 et R.421-28 1 du code de l'urbanisme (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

REGLEMENT ZONE AUH

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUH

Caractère de la zone AUH :

Il s'agit d'une zone urbanisable immédiatement à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions à vocation principale d'habitat sous réserve que soient réalisés les équipements nécessaires.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE AUH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en AUA2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et industrielles.
- 1.3. Les installations classées sauf celles visées à l'article AUH2.
- 1.4. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.5. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.6. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.7. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.8. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.9. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.10. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tous autres déchets.

ARTICLE AUH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.

Sous réserve des conditions suivantes :

- que les équipements nécessaires soient réalisés,
- que les constructions et installations participent à l'aménagement global de la zone dans laquelle elles prennent place et à la condition expresse que leur implantation ne remette pas en cause la cohérence urbanistique, architecturale et fonctionnelle de la zone,
- que l'opération respecte le schéma d'aménagement défini aux « orientations particulières d'aménagement ».

2.2 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

2.3 Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...). En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.4 Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et soumises aux mêmes conditions que les installations classées.

2.5 Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à la lutte contre les inondations dont la présence est compatible et la proximité nécessaire à la vie des quartiers d'habitation avoisinants.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUH 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).

3.2 Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

3.3 Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

3.4 L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.

3.5 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.

3.6 Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE AUH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

4.2 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

4.3 A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public, à la charge du propriétaire, quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement eaux pluviales

4.4 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

4.5 En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4).

Autres réseaux

4.6 Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE AUH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AUH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE AUH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent être implantées :

- soit en limites séparatives ;

- soit en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.

7.2 Pour les constructions d'annexes, une implantation en limites séparatives est autorisée si leur hauteur en limite n'excède pas 5 mètres au faîtage (3,50 mètres en cas de toiture monopente).

ARTICLE AUH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE AUH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 15% maximum de la superficie du terrain concerné dans la zone.

9.2 L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à usage d'activités ne doit pas dépasser 30% maximum de la superficie du terrain concerné dans la zone.

ARTICLE AUH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.2 La hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit, soit R+combles.

ARTICLE AUH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

11.1 La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente, des adaptations mineures peuvent être autorisées dans la limite de 0,50 mètre.

11.2 Les constructions sur butte sont interdites.

Aspect des façades

11.3 Les constructions devront présenter une architecture typique de la région en termes de volumétrie, rythmes, proportions des percements, modénature et matériaux. Les architectures contemporaines sont autorisées sous réserve d'être liées à des préoccupations environnementales et de s'insérer de manière satisfaisante dans le site (toitures végétalisées, ossature et parement bois, ...).

11.4 Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.

11.5 Si les constructions ne sont pas en briques ou en bois, elles devront présenter une modénature de briques de tonalité rouge ou/et de bois sur leurs murs extérieurs visibles depuis

l'espace public : encadrements et/ou seuils de fenêtres et/ou de portes, soubassements, bandeaux, corniches.

11.6 Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre sur terrain plat.

11.7 Les matériaux des soubassements s'ils présentent un aspect différent de l'ensemble de la construction devront être en briques de tonalité rouge ou/et en pierres locales.

11.8 Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
- les tons de couleur blanche, à l'exception des vérandas ;
- l'emploi de tous matériaux brillants (à l'exception des panneaux solaires) ou plastiques (à l'exception des menuiseries).

11.9 Les vérandas éventuelles devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie et tonalité avec les façades.

Les toitures

11.10 Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, et d'une pente comprise entre 45° et 60°.

11.11 Les toitures-terrasses sont autorisées sur 50% de la toiture uniquement et sur les toitures des extensions des constructions existantes.

11.12 Les toitures monopentes sont interdites exceptées pour les extensions en appentis. Dans ce cas, la pente peut être abaissée à 15°.

11.13 Pour les constructions principales, elles seront réalisées en ardoises, chaume ou tuiles plates. Pour les tuiles, les tons de couleur noire et claire sont interdits.

11.14 Pour les annexes, dépendances, garages et petites extensions en appentis, elles seront réalisées en ardoises, chaume, tuiles plates ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, voire de bac acier.

11.15 La tôle ondulée et le shingle sont interdits.

11.16 Les panneaux solaires sont autorisés, à la condition qu'ils s'intègrent à la construction.

Les clôtures

11.17 Les portails à claire-voie sont préconisés.

11.18 Les seules clôtures autorisées sont :

- les murs en briques de tonalité rouge, en pierres locales ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 2 mètres,

- les murets d'une hauteur maximale de 80 cm, surmontés ou non d'une grille ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés,
- les grillages,
- les lices,
- les haies végétales d'essences locales.

ARTICLE AUH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 Les garages en sous-sol sont fortement déconseillés compte tenu de la proximité de la nappe aquifère.

12.3 En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place par unité de logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

ARTICLE AUH 13 : ESPACES LIBRES. AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS. ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 Pour toutes constructions nouvelles à usage d'habitation, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface de la propriété.

13.3 Pour les constructions nouvelles à usage d'activités, la surface d'espaces verts ne peut être inférieure à 15% de la surface de la propriété.

13.4 Les aires de stationnements publics ou privés à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

13.5 On aura recours à des plantations (alignements d'arbres, arbustes, écrans de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes), par exemple : le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc. ...), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if, le troène.

13.6 Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUH 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

REGLEMENT ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N

Il s'agit d'une zone à caractère naturel, non desservie ou partiellement par des équipements, constituée de secteurs qui doivent être protégés de toute forme d'urbanisation nouvelle en raison :

- de la qualité des paysages et des milieux naturels qui les composent, notamment les vastes espaces boisés ;
- de la qualité des sites et de leur intérêt historique, écologique ou esthétique.

Cette zone comprend :

- un secteur NEP réservé aux équipements collectifs à vocation culturelle ou de loisirs ;
- des secteurs inondables où toute construction est interdite.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RN31, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas autorisés à l'article N2.

1.2. En secteur inondable, toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception des ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les exhaussements et affouillements de sol, strictement nécessaires aux travaux de construction autorisés, à la sécurité, tel que bassin de retenue, ou pour la mise en œuvre de traitement paysager.

2.2 Les constructions et installations d'équipements publics liées à la voirie et aux réseaux divers.

2.3 En secteur NEP, les constructions et installations d'équipements collectifs liés à une activité de loisirs ou culturelle, l'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, ainsi que les aires de jeux, de sport, de stationnement de 10 unités et plus ouvertes au public.

2.4 Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

2.5 La démolition de bâtiments et clôtures sous réserve d'obtenir un permis de démolir si nécessaire (art. L.451-1 à L.452-1 du Code de l'Urbanisme).

2.6 Les adaptations et les réfections, de constructions existantes si elles ne sont pas frappées d'alignement ou touchées par un emplacement réservé.

2.7 Les changements de destination à vocation d'habitat, artisanat, tourisme, ou de loisirs des bâtiments désignés au plan de zonage par une étoile dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis en zone agricole à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

2.8 En cas de sinistre, la reconstruction des constructions et annexes existantes si elles ne sont pas frappées d'alignement ou touchées par un emplacement réservé, et si le sinistre n'est pas dû à une inondation.

2.9 Toute coupe d'arbres sous réserve d'autorisation préalable à l'exclusion des coupes réalisées en application d'un plan simple de gestion agréé et celles effectués en forêts soumises au régime forestier.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).

3.2 Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.3 Les accès et voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et être adaptés à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent.

3.4 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.

3.5 Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être aménagées à l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

4.2 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

4.3 En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire.

Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.

Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

4.4 On rappelle que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit se faire dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

En particulier, les rejets autres que domestiques doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige, des pré-traitements peuvent être exigés.

Assainissement des eaux pluviales

4.5 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe.

4.6 En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales.

4.7 En particulier, il y a lieu de prévoir :

- dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer ;
- des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet ;
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier ;
- la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

Autres réseaux

4.8 Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de l'alignement des voies, à savoir :

- à 75 mètres de la RN31 ;
- à 6 mètres des autres voies.

6.2 Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation définies ci-avant, les extensions, rénovations et changements de destination sont autorisés à condition de ne pas rapprocher la construction de la voie.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés (annexe 10).

7.2 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une marge de recul au moins égal à la demi-hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

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

Sans prescriptions particulières.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 En secteur NEP, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 25% maximum de la superficie du terrain concerné dans la zone.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10 mètres au faîtage.

10.3 La hauteur des extensions des bâtiments existants ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment concerné.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

11.1 Les constructions doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Les architectures contemporaines sont autorisées sous réserve d'être liées à des préoccupations environnementales et de s'insérer de manière satisfaisante dans le site (toitures végétalisées, ossature et parement bois, ...).

11.2 Les extensions et annexes de bâtiments existants devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie et tonalité avec la construction principale.

Adaptation au sol

11.3 La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente (plus de 10%), des adaptations mineures peuvent être autorisées dans la limite de 0,50 mètre ;

11.4 Les constructions sur butte sont interdites.

Aspect des façades

11.5 Les constructions devront présenter une façade plus longue que le mur pignon.

11.6 Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

11.7 Lors d'adaptations, de réfections, d'extensions et de changements de destination des constructions existantes, la restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions : leur modénature devra être préservée, les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

11.8 Les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre sur terrain plat.

11.9 Les matériaux des soubassements s'ils présentent un aspect différent de l'ensemble de la construction devront être en briques de tonalité rouge ou/et en pierres locales.

11.10 Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
- les tons de couleur blanche, à l'exception des vérandas ;
- l'emploi de tous matériaux brillants (à l'exception des panneaux solaires) ou plastiques (à l'exception des menuiseries).

11.11 Les vérandas éventuelles devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie et tonalité avec les façades.

Les toitures

11.12 Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, et d'une pente comprise entre 45° et 60° pour les constructions principales, 30° et 60° pour les annexes.

11.13 Les toitures-terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :

- sur l'ensemble de la toiture si au moins 50% de cette toiture est végétalisée ;
- sur 50% de la toiture si cette toiture n'est pas végétalisée.

11.14 Les toitures monopentes sont interdites exceptées pour les constructions d'équipements publics et les extensions en appentis. Dans ce cas, la pente peut être abaissée à 15°.

11.15 Pour les constructions principales, elles seront réalisées en ardoises, chaume ou tuiles plates. Pour les tuiles, les tons de couleur noire et claire sont interdits.

11.16 Pour les annexes, dépendances, garages et petites extensions en appentis, elles seront réalisées en ardoises, chaume, tuiles plates ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, voire de bac acier ou shingle.

11.17 La tôle ondulée est interdite.

11.18 Les panneaux solaires sont autorisés, à la condition qu'ils s'intègrent à la construction.

Les clôtures

11.19 Les portails à claire-voie sont préconisés.

11.20 Les murs anciens en pierre ou brique devront être préservés.

11.21 Les seules clôtures autorisées sont :

- les murs en briques de tonalité rouge, en pierres locales ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les murets d'une hauteur maximale de 80 cm, surmontés ou non d'une grille ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés,
- les grillages,
- les lices,
- les haies végétales d'essences locales.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place par unité de logement.
- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.

- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 3 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
- pour les établissements d'activités autorisées : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
- salles des fêtes, salles de réunions, séminaires, réception, salles de spectacles, salles à usage culturel ou de loisirs : 1 place par tranche de 10 m² de S.H.O.N..
- stationnement des deux roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS. ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 Pour toute construction nouvelle, tout changement de destination, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface de la propriété.

13.3 Les aires de stationnements publics ou privés à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

13.4 On aura recours à des plantations (alignements d'arbres, arbustes, écrans de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes), par exemple : le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc. ...), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if, le troène.

13.5 Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-23 du Code de l'urbanisme (voir annexes). En particulier, ils doivent être maintenus ou remplacés.

13.6 Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1 alinéa 7 et R.421-28 du code de l'urbanisme (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

REGLEMENT ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A

Il s'agit de zones naturelles constituées par les parties du territoire communal affectées aux activités agricoles. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RN31, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes).

Cette zone comprend un secteur At au niveau de la ferme du Haut Mouchel. Ce secteur est dédié à l'accueil et au développement touristique.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en A2.
- 1.2. Toutes les constructions et installations qui ne sont pas autorisées à l'article A2.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- 1.5. Les aires de stationnement de 10 unités et plus ouvertes au public.
- 1.6. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.7. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.8. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis

- 2.1 Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2 Les constructions, utilisations du sol et installations strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, définie par le L.311-1 du code rural (voir annexe 8), sous réserve du respect des dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et du règlement sanitaire départemental.

2.3 Les occupations et utilisations du sol liées aux activités de tourisme et d'accueil en milieu rural (camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, chambres d'hôtes, ...), dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole.

2.4 Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole (logement des exploitants agricoles, ...), implantées à proximité du siège d'exploitation.

2.5 Pour une construction existante si elle n'est pas frappée d'alignement ou touchée par un emplacement réservé : les reconstructions après sinistre.

2.6 Pour les bâtiments désignés au plan de zonage par une étoile, les changements de destination à vocation d'habitat, d'activités de tourisme et de loisirs dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que soient sauvegardées, entretenues et renouvelées les plantations y compris les haies qui délimitent les corps de ferme. Le changement de destination est soumis en zone agricole à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

2.7 Les constructions et installations d'équipements publics liées à la voirie et aux réseaux divers.

2.8 Les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

2.9 En secteur At, les abris pour animaux et les constructions à vocation d'hébergement touristique dans la limite de 5% de la superficie du terrain.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).

3.2 Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.3 Les accès et voies de desserte doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et être adaptés à l'importance et à la destination des constructions qu'elles desservent.

3.4 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.

3.5 Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être aménagées à l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

4.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

4.2 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

4.3 En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire.

Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.

Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher à leurs propres frais sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

4.4 . On rappelle que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit se faire dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

En particulier, les rejets autres que domestiques doivent faire l'objet d'une convention entre le propriétaire du réseau et l'entité souhaitant rejeter ces effluents. Si leur nature l'exige, des pré-traitements peuvent être exigés.

Assainissement des eaux pluviales

4.5 Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe.

4.6 En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur prend à sa charge la réalisation sur sa parcelle, des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation et le pré-traitement des eaux pluviales.

4.7 En particulier, il y a lieu de prévoir :

- dans les secteurs de points bas de la zone, des fossés destinés à récupérer les eaux pluviales venant de l'amont et les évacuer ;
- des équipements et des ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet ;
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier ;
- la mise en place de bassins de retenues des eaux pluviales chaque fois que la surface restant à aménager ne réserve pas suffisamment de surfaces poreuses.

Autres réseaux

4.8 Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

6.1 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de l'alignement des voies, à savoir :

- à 75 mètres de la RN31 ;
- à 10 mètres des autres voies.

6.2 Les adaptations, réfections et extensions des constructions existantes ne doivent pas contribuer à rapprocher l'ensemble de la voie.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions ou installations autorisées doivent être implantées à une distance minimum de 30 mètres des espaces boisés classés (annexe 10).

7.2 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de la zone avec une marge de recul au moins égal à la demi-hauteur à l'égout du toit et jamais inférieure à 5 mètres.

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

Sans prescriptions particulières

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans prescriptions particulières

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

10.2 La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et ses annexes est limitée à 6,50 mètres à l'égout de toiture.

10.3 La hauteur maximale des constructions à usage autre que d'habitation est limitée à 12 mètres au faîtage.

10.4 Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les ouvrages et bâtiments autorisés et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles dont la hauteur est imposée par destination (silos, réservoirs, superstructures, ...), les éoliennes et les pylônes de télécommunications.

10.5 Lorsque les constructions existantes ne respectant pas les règles de hauteur définies ci-avant, elles peuvent être étendues dans le prolongement des façades et des faîtages existants, sans augmentation de hauteur.

10.6 En secteur At, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 6 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à vocation touristique,
- 3,50 m à l'égout de toiture pour les abris pour animaux.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

11.1 Les constructions à usage d'habitation doivent avoir par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Les architectures contemporaines sont autorisées sous réserve d'être liées à des préoccupations environnementales et de s'insérer de manière satisfaisante dans le site (toitures végétalisées, ossature et parement bois, ...).

11.2 Les extensions et annexes de bâtiments existants devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie et tonalité avec la construction principale.

Adaptation au sol

11.3 La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel en terrain plat. Sur les terrains en pente (plus de 10%), des adaptations mineures peuvent être autorisées dans la limite de 0,50 mètre.

11.4 Les constructions sur butte sont interdites.

Aspect des façades

11.5 Les constructions devront présenter une façade plus longue que le mur pignon.

11.6 Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

11.7 Lors d'adaptations, de réfections, d'extensions et de changements de destination des constructions existantes, la restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions : leur modénature devra être préservée, les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

11.8 Pour les constructions à usage d'habitation, ses annexes, ses extensions, les soubassements auront une hauteur qui n'excédera pas 0,80 mètre sur terrain plat.

11.9 Pour les constructions à usage d'habitation, ses annexes, ses extensions, les matériaux des soubassements s'ils présentent un aspect différent de l'ensemble de la construction devront être en briques de tonalité rouge ou/et en pierres locales.

11.10 Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres ;
- les tons de couleur blanche, à l'exception des vérandas ;
- l'emploi de tous matériaux brillants (à l'exception des panneaux solaires) ou plastiques (à l'exception des menuiseries).

11.11 Les vérandas éventuelles devront se composer harmonieusement, tant en style qu'en volumétrie et tonalité avec les façades.

Les toitures

11.12 Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, et d'une pente comprise entre 45° et 60° pour les constructions à usage d'habitation (30° à 60° pour leurs annexes), et supérieure ou égale à 15° pour les autres constructions.

11.13 Les toitures-terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :

- sur l'ensemble de la toiture si au moins 50% de cette toiture est végétalisée ;
- sur 50% de la toiture si cette toiture n'est pas végétalisée.

11.14 Les toitures monopentes sont interdites exceptées pour les constructions d'équipements publics et les extensions en appentis. Dans ce cas, la pente peut être abaissée à 15°.

11.15 Pour les constructions à usage d'habitation, elles seront réalisées en ardoises, chaume ou tuiles plates. Pour les tuiles, les tons de couleur noire et claire sont interdits.

11.16 Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation, elles seront réalisées en ardoises, chaume, tuiles plates ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, voire de bac acier ou shingle.

11.17 La tôle ondulée est interdite.

11.18 Les panneaux solaires sont autorisés, à la condition qu'ils s'intègrent à la construction.

Les clôtures

11.19 Les portails à claire-voie sont préconisés.

11.20 Les murs anciens en pierre ou brique devront être préservés.

11.21 Les seules clôtures autorisées sont :

- les murs en briques de tonalité rouge, en pierres locales ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- les murets d'une hauteur maximale de 80 cm, surmontés ou non d'une grille ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés,
- les grillages,
- les lices,
- les haies végétales d'essences locales.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

12.2 En particulier, il sera exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation autorisées : 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.2 Pour toute construction nouvelle, tout changement de destination, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface de la propriété.

13.3 En secteur At, la surface des terrains doit être traitée à hauteur d'au moins 90% d'espaces verts. Les aires de stationnement sont incluses dans la surface aménagée en espaces verts uniquement si elles sont perméables et végétalisées.

13.4 Les aires de stationnements publics ou privés à l'air libre doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

13.5 On aura recours à des plantations (alignements d'arbres, arbustes, écrans de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes), par exemple : le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc. ...), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if, le troène.

13.6 Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130-6 et R.130-1 à

R.130-23 du Code de l'urbanisme (voir annexes). En particulier, ils doivent être maintenus ou remplacés.

13.7 Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1 alinéa 7 et R.421-28 du code de l'urbanisme (voir annexes).

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescriptions particulières.

ANNEXES

Annexe n° 1 : Articles du Règlement National d'Urbanisme qui s'imposent au Plan Local d'Urbanisme	page 79
Annexe n° 2 : Permis de démolir	page 80
Annexe n° 3 : Du droit de passage : article 682 du Code Civil et suivants	page 82
Annexe n° 4 : Servitude du libre écoulement des eaux : article 641 du Code Civil	page 83
Annexe n° 5 : Espaces boisés	page 84
Annexe n° 6 : Les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur	page 86
Annexe n° 7 : Plantations et essences locales	page 87
Annexe n° 8 : Activités agricoles (article L.311-1 du code rural)	page 88
Annexe n° 9 : Distances de réciprocité et possibilités d'assouplissement de la règle	page 89
Annexe n° 10 : Activités artisanales	page 90
Annexe n° 11 : Installations classées pour la protection de l'environnement	page 90
Annexe n° 12 : Recommandations relatives aux mesures de protection contre l'incendie dans le cas d'activités implantées en mitoyenneté	page 90
Annexe n° 13 : Assainissement autonome des bâtiments d'habitation	page 92
Annexe n° 14 : Hauteur d'une construction	page 98
Annexe n° 15 : Détermination de l'isolement acoustique	page 99

ANNEXE N° 1 : ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME QUI S'IMPOSENT AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui s'imposent au PLU.

Article R111-2

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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.

Article R111-4

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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.

Article R111-15

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978)

(Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 OCTOBRE 1983)

(Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986)

(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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.

Article R111-21

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)

(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)

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.

ANNEXE N° 2 : PERMIS DE DEMOLIR

Titre V : Dispositions propres aux démolitions

Article L451-1

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Lorsque la démolition est nécessaire à une opération de construction ou d'aménagement, la demande de permis de construire ou d'aménager peut porter à la fois sur la démolition et sur la construction ou l'aménagement. Dans ce cas, le permis de construire ou le permis d'aménager autorise la démolition.

Article L451-2

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Le permis de démolir ne peut être refusé lorsque la démolition est le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble.

Article L451-3

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Lorsque le permis de démolir porte sur un immeuble ou une partie d'immeuble qui est le support d'une plaque commémorative, celle-ci est conservée par le maître d'ouvrage durant les travaux de démolition :

A l'issue des travaux, le maître d'ouvrage la réinstalle en un lieu visible de la chaussée.

Section IV : Dispositions applicables aux démolitions

Article R*421-26

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.

Article R*421-27

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Article R*421-28

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007
Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Article R*421-29

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Sont dispensées de permis de démolir :

- a) Les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale ;
- b) Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- c) Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- d) Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre Ier du titre IV du livre Ier du code de la voirie routière ;
- e) Les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

ANNEXE N° 3 : DU DROIT DE PASSAGE : ARTICLE 682 DU CODE CIVIL ET SUIVANTS

Article 682 : (Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967)

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

Article 683 : (Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

Le passage doit régulièrement être pris du côté où le trajet est le plus court du fonds enclavé à la voie publique.

Néanmoins, il doit être fixé dans l'endroit le moins dommageable à celui sur le fonds duquel il est accordé.

Article 684 : (Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

Si l'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.

Toutefois, dans le cas où un passage suffisant ne pourrait être établi sur les fonds divisés, l'article 682 serait applicable.

Article 685 : (Loi du 20 août 1881 Journal Officiel du 26 août 1881)

L'assiette et le mode de servitude de passage pour cause d'enclave sont déterminés par trente ans d'usage continu.

L'action en indemnité, dans le cas prévu par l'article 682, est prescriptible, et le passage peut être continué, quoique l'action en indemnité ne soit plus recevable.

Article 685-1 : (inséré par Loi n° 71-494 du 25 juin 1971 Journal Officiel du 27 juin 1971)

En cas de cessation de l'enclave et quelle que soit la manière dont l'assiette et le mode de la servitude ont été déterminés, le propriétaire du fonds servant peut, à tout moment, invoquer l'extinction de la servitude si la desserte du fonds dominant est assurée dans les conditions de l'article 682.

A défaut d'accord amiable, cette disparition est constatée par une décision de justice

ANNEXE N° 4 : SERVITUDE DU LIBRE ECOULEMENT DES EAUX

Article 641 du Code Civil : (Loi du 8 avril 1898) – Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds.

Si l'usage de ces eaux ou de la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds. Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenant aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus dans les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs, sont portées, en premier ressort, devant le juge de paix du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

ANNEXE N° 5 : ESPACES BOISES

I - Espaces boisés classés

Ils sont repérés sur le plan de zonage par une trame quadrillée semée de ronds.

Les articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme fixent les droits et obligations des propriétaires d'espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme.

Ils précisent notamment :

- 1) L'interdiction de changement d'affectation ou de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements sont donc interdits.
- 2) Les conditions dans lesquelles toute coupe ou tout abattage d'arbres est subordonné à une autorisation expresse, pouvant imposer des prescriptions spéciales concernant notamment les techniques de gestion, le respect de certains peuplements, l'obligation de procéder à des reboisements ou à des plantations.
- 3) La situation des propriétaires forestiers qui ont fait agréer un plan simple de gestion et qui peuvent effectuer sans formalité les coupes et abattages d'arbres prévus audit plan.
- 4) Les possibilités de compensation entre terrains boisés et terrains à bâtir, et les conditions dans lesquelles peut être accordée une autorisation de construire sur une partie de terrain classé.
- 5) Les sanctions encourues par les propriétaires qui ne respecteraient pas la réglementation notamment la possibilité pour le Commissaire de la République d'ordonner dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des boisements ou des travaux illicites ont été exécutés le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le Commissaire de la République, il est pourvu par l'Administration aux frais du propriétaire (cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés).

II - Espaces boisés non classés

Tout défrichement est soumis à autorisation préalable excepté pour :

- Les jeunes bois pendant les vingt premières années (sauf s'ils sont implantés en remplacement de bois défrichés ou conservés à titre de réserves boisées).
- Les parcs ou jardins clos attenants à une habitation principale lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares.
- Les bois de moins de 4 hectares (sauf s'ils font partie d'un ensemble boisé de plus de 4 hectares).

Article L. 130-1 : (Ordonnance n°2005-554 du 26 mai 2005)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non,

attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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 des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

ANNEXE N°6 : ELEMENTS DU PAYSAGE OU DU PATRIMOINE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR

Article L123-1

Modifié par LOI n°2008-776 du 4 août 2008 - art. 102

Les PLU peuvent :

.....

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

.....

Article R*421-28

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 () JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;

b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ANNEXE N° 7 : PLANTATIONS ET ESSENCES LOCALES

Les espèces d'arbres recommandées sont les suivantes :

Alisier torminal	Orme résista
Aulne glutineux ou vergne	Noyer commun
Bouleau commun	Noyer noir
Châtaigner	Noyer hybride
Chêne pédonculé	Osier de vannier
Chêne rouvre ou sessile	Peuplier de culture
Erable champêtre	Pin de l'Evêque
Erable sycomore	Poirier sauvage
Frêne commun	Saule blanc
Grisard	Sorbier des oiseleurs
Hêtre	Tilleul à petites feuilles
Marronnier	Tulipier
Merisier	Tremble

Les haies seront composées d'au moins une des espèces suivantes :

Caduques :	Persistants :
Charme commun	Buis
Cerisier, Sainte-Lucie	Berberis verts, Juliana, stenophylla.
Cognassier commun et du Japon	Darwinii
Cornouiller sanguin	Cotoneaster franchetti
Erable champêtre	Eleagnus ebbingei
Frêne	Laurier du Portugal
Fusain d'Europe	Mahonia
Hêtre	Hedera helix
Noisetier commun	
Prunellier, épine noire	
Prunier, mirobolant	
Viorne lantane	
Viorne obier	

Les espèces déconseillées sont les suivantes :

Aubépine
Orme commun

Les espèces interdites sont les suivantes :

Laurier
Thuya
Cyprés

ANNEXE N° 8 : ACTIVITES AGRICOLES

Article L311-1

(Loi n° 97-1051 du 18 novembre 1997 art. 40 Journal Officiel du 19 novembre 1997)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 38 I Journal Officiel du 24 février 2005)

(Ordonnance n° 2005-1127 du 8 septembre 2005 art. 7 I Journal Officiel du 9 septembre 2005)

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

ANNEXE N° 9 : DISTANCES DE RECIPROCITE ET POSSIBILITES D'ASSOUPLISSEMENT DE LA REGLE

Article L111-3

(Loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 art. 105 Journal Officiel du 10 juillet 1999)

(Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 art. 204 Journal Officiel du 14 décembre 2000)

(Loi n° 2005-157 du 23 février 2005 art. 79 Journal Officiel du 24 février 2005 en vigueur le 1er janvier 2006)

(Loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 art. 19 Journal Officiel du 6 janvier 2006)

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

ANNEXE N° 10 : ACTIVITES ARTISANALES

Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.

Une entreprise est artisanale si elle remplit deux conditions :

1. Exercer, pour son propre compte, une activité de production, de réparation, de transformation ou prestation de services. Ces activités sont répertoriées en quatre grandes catégories :

alimentation – services – production – bâtiment.

2. Ne pas employer plus de dix salariés lors de l'immatriculation (dans certaines conditions, ce nombre peut être porté au-delà de dix salariés, sans limitation de durée).

ANNEXE N° 11 : INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Consulter la loi n° 76.663 du 19 juillet 1976 modifiée par la loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976.

Sont soumis aux dispositions de la présente loi et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces installations sont répertoriées dans la nomenclature des installations classées résultant du décret n°53-578 du 20 mai 1953 modifié à de nombreuses reprises dont la dernière par décret n°2005-989 du 10 août 2005 (cette nomenclature peut-être consultée en Préfecture).

L'autorisation prévue pour les plus nuisants est accordée par le Préfet après enquête publique et avis des Conseils Municipaux et du Conseil Départemental d'Hygiène.

L'exploitant est tenu d'adresser sa demande d'autorisation ou sa déclaration en même temps que sa demande de permis de construire.

ANNEXE N° 12 : RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX MESURES DE PROTECTION CONTRE L'INCENDIE DANS LE CAS D'ACTIVITES IMPLANTEES EN MITOYENNETE (ZONES UZ)

Les recommandations ci-dessous s'inspirent de la fiche de synthèse n°55 (septembre 1969) du centre national de prévention et de protection, relative à la construction d'éléments de protection.

Elles sont à prendre en compte lors de l'élaboration des projets de construction, avant le dépôt de la demande de permis de construire, mais n'excluent pas la consultation directe des services de sécurité.

1°) Structure du mur coupe-feu

Il s'agit d'un mur de béton non porteur (mais pouvant assurer un rôle de contreventement pour le bâtiment) de 18 centimètres d'épaisseur au moins, à implanter sur toutes les faces mitoyennes des terrains ; il ne doit comporter aucune ouverture sur le mitoyen ; ses joints de dilatation éventuels seront exécutés avec un remplissage de plaques de plâtre bordées du même matériau.

2°) Traitement de la couverture du bâtiment

Une bande horizontale de 5 m, au niveau de la couverture, doit être traitée en dalle de béton sur toute la périphérie de la construction. L'étanchéité de cette dalle sera protégée (gravillons ou chape) ; la partie centrale pourra être traitée en toiture de forme et de matériau quelconque (sous réserve des dispositions du règlement), mais comportera obligatoirement une ou plusieurs trappes d'évacuation de fumée dont la commande manuelle pourra être mise en œuvre à l'entrée même du bâtiment.

3°) Hauteur du mur coupe-feu

Le mur coupe-feu doit dépasser d'un mètre au moins et de deux mètres au plus la terrasse périphérique. D'autre part, la hauteur de ce mur doit être d'au moins 50 cm supérieure à la hauteur maximum de la construction.

1. DISPOSITIFS ASSURANT UN PRETRAITEMENT

1. Fosse toutes eaux et fosse septique

Une fosse toutes eaux est un appareil destiné à la collecte, à la liquéfaction partielle des matières polluantes contenues dans les eaux usées et à la rétention des matières solides et des déchets flottants.

Elle reçoit l'ensemble des eaux usées domestiques.

Elle doit être conçue de manière à éviter les cheminements directs entre les dispositifs d'entrée et de sortie ainsi que la remise en suspension et l'entraînement des matières sédimentées et des matières flottantes pour lesquelles un volume suffisant est réservé.

La hauteur utile d'eau ne doit pas être inférieure à 1 mètre. Elle doit être suffisante pour permettre la présence d'une zone de liquide au sein de laquelle se trouve le dispositif de sortie des effluents.

Le volume utile des fosses toutes eaux, volume offert au liquide et à l'accumulation des boues, mesuré entre le fond de l'appareil et le niveau inférieur de l'orifice de sortie du liquide, doit être au moins égal à 3 mètres cubes pour des logements comprenant jusqu'à cinq pièces principales. Pour des logements plus importants, il doit être augmenté d'au moins 1 mètre cube par pièce supplémentaire.

Les fosses toutes eaux doivent être pourvues d'une ventilation constituée d'une entrée d'air et d'une sortie d'air située au-dessus des locaux habités, d'un diamètre d'au moins 100 millimètres.

Le volume utile des fosses septiques réservées aux seules eaux vannes doit être au moins égal à la moitié des volumes minimaux retenus pour les fosses toutes eaux.

2. Installations d'épuration biologique à boues activées

Le volume total des installations d'épuration biologiques à boues activées doit être au moins égal à 2,5 mètres cubes pour des logements comprenant jusqu'à six pièces principales.

L'installation doit se composer :

- soit d'une station d'épuration biologique à boues activées d'un volume total utile au moins égal à 1,5 mètre cube pour l'ensemble du compartiment d'aération et du clarificateur, suivie obligatoirement, en aval du clarificateur et distinct de celui-ci, d'un dispositif de rétention et d'accumulation des boues (piège à boues) d'un volume au moins égal à 1 mètre cube ou un dispositif présentant une efficacité semblable ;

- soit d'une station d'un volume total utile au moins égal à 2,5 mètres cubes pour l'ensemble du compartiment d'aération et du clarificateur, ce dernier devant présenter une efficacité semblable au piège à boues mentionné à l'alinéa précédent.

Pour des logements comprenant plus de six pièces principales, ces volumes font l'objet d'une étude particulière.

3. Installations d'épuration biologique à cultures fixées

Pour un logement comportant jusqu'à six pièces principales, l'installation d'épuration biologique à cultures fixées comporte un compartiment de prétraitement anaérobie suivi d'un compartiment de traitement aérobie. Chacun des compartiments présente un volume au moins égal à 2,5 mètres cubes.

Le prétraitement anaérobie peut être assuré par une fosse toutes eaux. Pour des logements comprenant plus de six pièces principales, les volumes des différents compartiments font l'objet d'une étude spécifique.

2. DISPOSITIFS ASSURANT L'EPURATION ET L'EVACUATION DES EFFLUENTS PAR LE SOL

1. Tranchées d'épandage à faible profondeur dans le sol naturel (épandage souterrain)

L'épandage souterrain doit être réalisé par l'intermédiaire des tuyaux d'épandage placés horizontalement dans un ensemble de tranchées.

Ceux-ci doivent être placés aussi près de la surface du sol que le permet leur protection.

La longueur totale des tuyaux d'épandage mis en oeuvre doit être fonction des possibilités d'infiltration du terrain et des quantités d'eau à infiltrer.

Les tuyaux d'épandage doivent avoir un diamètre au moins égal à 100 millimètres. Ils doivent être constitués d'éléments rigides en matériaux résistants munis d'orifices dont la plus petite dimension doit être au moins égale à 5 millimètres.

La longueur d'une ligne de tuyaux ne doit excéder 30 mètres.

La largeur des tranchées d'épandage dans lesquelles sont établis les tuyaux d'épandage est de 0,50 mètre minimum. Le fond des tranchées est garni d'une couche de graviers sans fines, d'une granulométrie 10/40 millimètres ou approchant.

La distance d'axe des tranchées doit être au moins égale à 1,50 mètre.

Le remblai de la tranchée doit être réalisé après interposition, au dessus de la couche de graviers, d'un feutre ou d'une protection équivalente perméable à l'air et à l'eau.

L'épandage souterrain doit être maillé chaque fois que la topographie le permet.

Il doit être alimenté par un dispositif assurant une égale répartition des effluents dans le réseau de distribution.

2. Lit d'épandage à faible profondeur

Le lit d'épandage remplace les tranchées à faible profondeur dans le cas des sols à dominante sableuse où la réalisation des tranchées est difficile.

Il est constitué d'une fouille unique à fond horizontal.

3. Lit filtrant vertical non drainé et tertre d'infiltration

Dans le cas où le sol présente une perméabilité insuffisante, un matériau plus perméable (sable siliceux lavé) doit être substitué au sol en place sur une épaisseur minimale de 0,70 mètre sous la couche de graviers qui assure la répartition de l'effluent distribué par des tuyaux d'épandage.

Dans le cas où la nappe phréatique est trop proche, l'épandage doit être établi à la partie supérieure d'un tertre réalisé au-dessus du sol en place.

3. DISPOSITIFS ASSURANT L'EPURATION DES EFFLUENTS AVANT REJET VERS LE MILIEU HYDRAULIQUE SUPERFICIEL

1. Lit filtrant drainé à flux vertical

Il comporte un épandage dans un massif de sable propre rapporté formant un sol reconstitué tel que décrit dans la présente annexe.

A la base du lit filtrant, un drainage doit permettre d'effectuer la reprise des effluents filtrés pour les diriger vers le milieu hydraulique superficiel ; les drains doivent être, en plan, placés de manière alternée avec les tuyaux distributeurs.

La surface des lits filtrants drainés à flux doit être au moins égale à 5 mètres carrés par pièce principale, avec une surface minimale totale de 20 mètres carrés.

Dans le cas où la nappe phréatique est trop proche, l'épandage doit être établi à la partie supérieure d'un tertre réalisé au-dessus du sol en place.

2. Lit filtrant drainé à flux horizontal

Dans le cas où le terrain en place ne peut assurer l'infiltration des effluents et si les caractéristiques du site ne permettent pas l'implantation d'un lit filtrant à flux vertical, un lit filtrant drainé à flux horizontal peut être réalisé.

Le lit filtrant drainé à flux horizontal est établi dans une fouille à fond horizontal, creusée d'au moins 0,50 mètre sous le niveau d'arrivée des effluents.

La répartition des effluents sur toute la largeur de la fouille est assurée en tête, par une canalisation enrobée de graviers 10/40 millimètres ou approchant dont le fil d'eau est situé à au moins 0,35 mètre du fond de la fouille.

Le dispositif comporte successivement, dans le sens d'écoulement des effluents, des bandes de matériaux disposés perpendiculairement à ce sens, sur une hauteur de 0,35 mètre au moins, et sur une longueur de 5,5 mètres :

- une bande de 1,20 mètre de gravillons fins 6/10 millimètres ou approchant ;
- une bande de 3 mètres de sable propre ;
- une bande de 0,50 mètre de gravillons fins à la base desquels est noyée une canalisation de reprise des effluents.

L'ensemble est recouvert d'un feutre imputrescible et de terre arable.

La largeur du front de répartition est de 6 mètres pour 4 pièces principales et 8 mètres pour 5 pièces principales ; il est ajouté 1 mètre supplémentaire par pièce principale pour les habitations plus importantes.

4. AUTRES DISPOSITIFS

1. Bac à graisses

Le bac à graisses (ou bac dégraisseur) est destiné à la rétention des matières solides, graisses et huiles contenues dans les eaux ménagères.

Le bac à graisses et les dispositifs d'arrivée et de sortie des eaux doivent être conçus de manière à éviter la remise en suspension et l'entraînement des matières grasses et des solides dont l'appareil a réalisé la séparation.

Le volume utile des bacs, volume offert au liquide et aux matières retenues en dessous de l'orifice de sortie, doit être au moins égal à 200 litres pour la desserte d'une cuisine ; dans l'hypothèse où toutes les eaux ménagères transitent par le bac à graisses, celui-ci doit avoir un volume au moins égal à 500 litres. Le bac à graisses peut être remplacé par une fosse septique.

2. Fosse septique

La fosse chimique est destinée à la collecte, la liquéfaction et l'aseptisation des eaux vannes, à l'exclusion des eaux ménagères.

Elle doit être établie au rez-de-chaussée des habitations.

Le volume de la chasse d'eau automatique établie sur une fosse chimique ne doit pas dépasser 2 litres.

Le volume utile des fosses chimiques est au moins égal à 100 litres pour un logement comprenant 100 litres par pièce supplémentaire.

La fosse chimique doit être agencée intérieurement de telle manière qu'aucune projection d'agents utilisés pour la liquéfaction ne puisse atteindre les usagers.

Les instructions du constructeur concernant l'introduction des produits stabilisants doivent être mentionnées sur une plaque apposée sur l'appareil.

3. Fosse d'accumulation

La fosse d'accumulation est un ouvrage étanche destiné à assurer la rétention des eaux vannes et, exceptionnellement, de tout ou partie des eaux ménagères.

Elle doit être construite de façon à permettre leur vidange totale.

La hauteur du plafond doit être au moins égale à 2 mètres.

L'ouverture d'extraction placée dans la dalle de couverture doit avoir un minimum de 0,70 par 1 mètre de section.

Elle doit être fermée par un tampon hermétique, en matériau présentant toute garantie du point de vue de la résistance et de l'étanchéité.

4. Puits d'infiltration

Un puits d'infiltration ne peut être installé que pour effectuer le transit d'effluents ayant subi un traitement complet à travers une couche superficielle imperméable afin de rejoindre la couche sous-jacente perméable et à condition qu'il n'y ait pas de risques sanitaires pour les points d'eau destinés à la consommation humaine.

La surface latérale du puits d'infiltration doit être étanche depuis la surface du sol jusqu'au 0,50 mètre au moins au-dessous du tuyau amenant les eaux épurées. Le puits est recouvert d'un tampon.

La partie inférieure du dispositif doit présenter une surface totale de contact (surface latérale et fond) au moins égale à 2 mètres carrés par pièce principale.

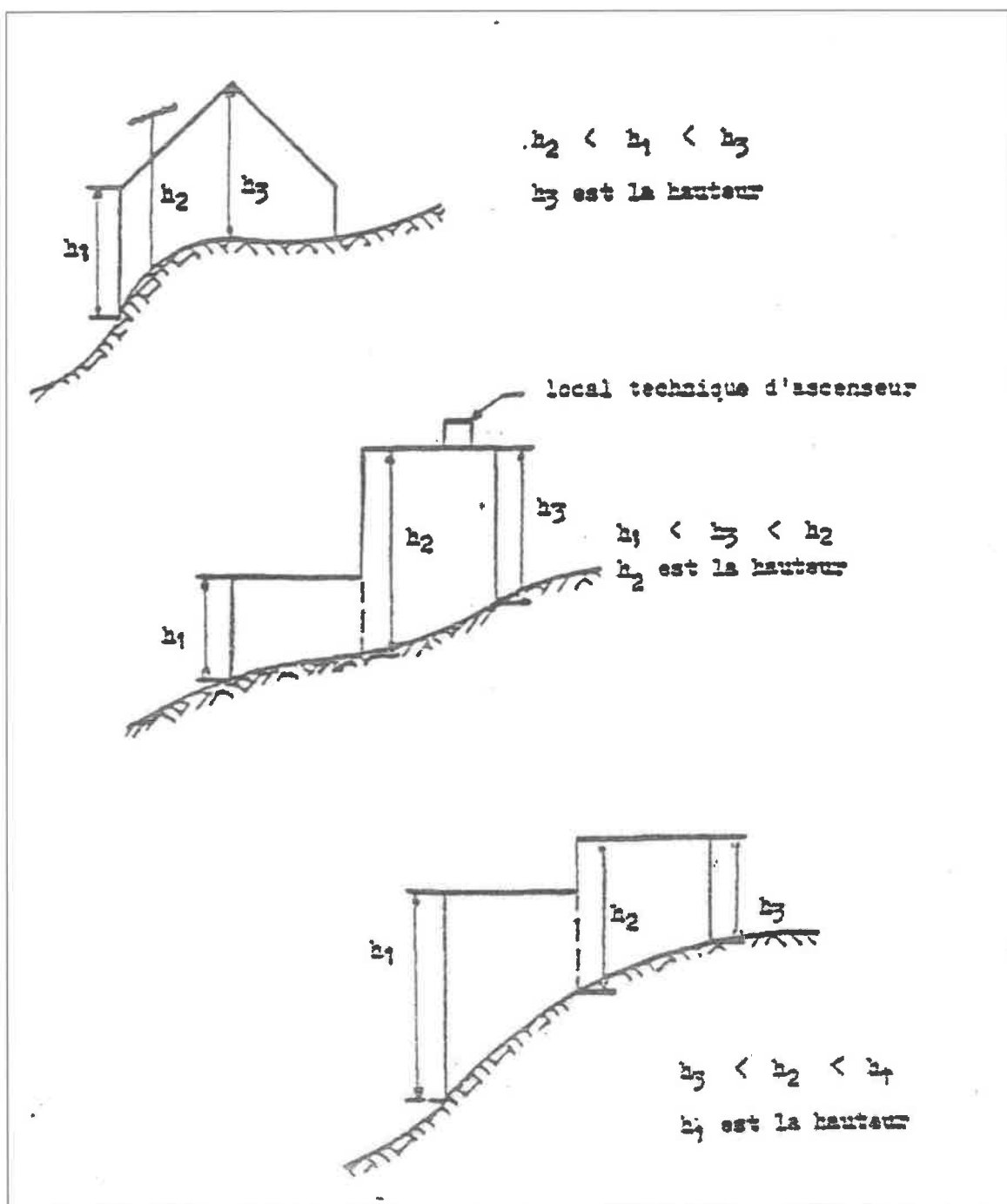
Le puits d'infiltration doit être garni, jusqu'au niveau du tuyau d'amenée des eaux, de matériaux calibrés d'une granulométrie 40/80 ou approchant.

Les effluents épurés doivent être déversés dans le puits d'infiltration au moyen d'un dispositif éloigné de la paroi étanche et assurant une répartition sur l'ensemble de la surface, de telle façon qu'ils s'écoulent par surverse et ne ruissellent pas le long des parois.

ANNEXE N° 14 : HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION

La hauteur d'une construction est égale à la plus grande différence de cote possible entre la cote d'un point de cette construction et celle de sa projection verticale sur le sol naturel.

Ne sont pas comptés, dans la hauteur d'une construction, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souche de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps et acrotères, antennes, paratonnerres.



ANNEXE N° 15 : DETERMINATION DE L'ISOLEMENT ACOUSTIQUE

Détermination de l'isolement acoustique minimal des bâtiments d'habitation contre les bruits des transports terrestres par le maître d'ouvrage du bâtiment, en application de l'arrêté préfectoral du 8 avril 2003 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Article 5 - En application du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 susvisé, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs. Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 ci-après.

Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 du présent arrêté.

Article 6 - Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U, celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

A. - Dans les rues en U - Le tableau suivant donne la valeur de l'isolement minimal en fonction de la catégorie de l'infrastructure, pour les pièces directement exposées au bruit des transports terrestres :

Catégorie	Isolement minimal DnAT
1	45 dB(A)
2	42 dB(A)
3	38 dB(A)
4	35 dB(A)

Ces valeurs sont diminuées, sans toutefois pouvoir être inférieures à 30 dB(A) :

- en effectuant un décalage d'une classe d'isolement pour les façades latérales,
- en effectuant un décalage de deux classes d'isolement pour les façades arrière.

B. - En tissu ouvert - Le tableau suivant donne, par catégorie d'infrastructure, la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et :

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

Distance en mètres	Catégories				
	1	2	3	4	5
	45 dB(A)	42 dB(A)	38 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)
10 15	45 dB(A)	42 dB(A)	38 dB(A)	33 dB(A)	
1+*t	44 dB(A)	41 dB(A)	37dB(A)	32 dB(A)	
20 oc	43 dB(A)	40 dB(A)	36 dB(A)	31 dB(A)	
25	42 dB(A)	39 dB(A)	35 dB(A)	30 dB(A)	
30 40	41 dB(A)	38 dB(A)	34 dB(A)		
	40 dB(A)	37 dB(A)	33 dB(A)		
50 65	39 dB(A)	36 dB(A)	32 dB(A)		
or)	38 dB(A)	35 dB(A)	31 dB(A)		
OU 100	37 dB(A)	34 dB(A)	30 dB(A)		
1 OK	36 dB(A)	33 dB(A)			
125 160	35 dB(A)	32 dB(A)			
	34 dB(A)	31 dB(A)			
200 oc/-\	33 dB(A)	30 dB(A)			
250 snn	32 dB(A)				

Les valeurs du tableau tiennent compte de l'influence de conditions météorologiques standards.

Elles peuvent être diminuées de façon à prendre en compte l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade pour laquelle on cherche à déterminer l'isolement, conformément aux indications du tableau suivant :

Situation	Description	Correction
Façade en vue directe	Depuis la façade, on voit directement la totalité de l'infrastructure, sans obstacles qui la masquent	Pas de correction
Façade protégée ou partiellement protégée par des bâtiments	Il existe, entre la façade concernée et la source de bruit (l'infrastructure), des bâtiments qui masquent le bruit :	
	– en partie seulement (le bruit peut se propager par des trouées assez larges entre les bâtiments)	– 3 dB(A)
	– en formant une protection presque complète, ne laissant que de rares trouées pour la propagation du bruit	– 6 dB(A)
Portion de façade masquée (1) par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur comprise entre 2 et 4 mètres :	
	– à une distance inférieure à 150 mètres	– 6 dB(A)
	– à une distance supérieure à 150 mètres	– 3 dB(A)
	La portion de façade est protégée par un écran de hauteur supérieure à 4 mètres :	
	– à une distance inférieure à 150 mètres	– 9 dB(A)
	– à une distance supérieure à 150 mètres	– 6 dB(A)

Façade en vue directe d'un bâtiment	La façade bénéficie de la protection du bâtiment lui-même	
	- façade latérale (2)	- 3 dB(A)
	- façade arrière	- 9 dB(A)
(1) Une portion de façade est dite masquée par un écran lorsqu'on ne voit pas l'infrastructure depuis cette portion de façade. (2) Dans le cas d'une façade latérale d'un bâtiment protégé par un écran, une butte de terre ou un obstacle naturel, on peut cumuler les corrections correspondantes.		

La valeur obtenue après correction ne peut en aucun cas être inférieure à 30 dB(A).

Que le bâtiment à construire se situe dans une rue en U ou en tissu ouvert, lorsqu'une façade est située dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, une valeur d'isolement est déterminée pour chaque infrastructure selon les modalités précédentes.

Si la plus élevée des valeurs d'isolement obtenues est supérieure de plus de 3 dB(A) aux autres, c'est cette valeur qui sera prescrite pour la façade concernée. Dans le cas contraire, la valeur d'isolement prescrite est égale à la plus élevée des valeurs obtenues pour chaque infrastructure, augmentée de 3 dB(A).

Lorsqu'on se situe en tissu ouvert, l'application de la réglementation peut consister à respecter :

- soit la valeur d'isolement acoustique minimal directement issue du calcul précédent,
- soit la classe d'isolement de 30, 35, 38, 42, ou 45 dB(A). en prenant, parmi ces valeurs, la limite immédiatement supérieure à la valeur calculée selon la méthode précédente.

Article 7 - Lorsque le maître d'ouvrage effectue une estimation précise du niveau sonore en façade, en prenant en compte des données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de sa construction dans le site, ainsi que, le cas échéant, les conditions météorologiques locales, il évalue la propagation des sons entre l'infrastructure et le futur bâtiment :

- par calcul selon des méthodes répondant aux exigences de l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières,
- à l'aide de mesures réalisées selon les normes NF S 31-085 pour les infrastructures routières et Pr S 31-088 pour les infrastructures ferroviaires.

Dans les deux cas, cette évaluation est effectuée pour chaque infrastructure, routière ou ferroviaire, en se recalant sur les valeurs suivantes de niveau sonore au point de référence, définies en fonction de la catégorie de l'infrastructure :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

L'application de la réglementation consiste alors à respecter la valeur d'isolement acoustique minimal déterminée à partir de cette évaluation, de telle sorte que le niveau de bruit à l'intérieur des pièces principales et cuisines soit égal ou inférieur à 35 dB(A) en période diurne et 30 dB(A) en période nocturne, ces valeurs étant exprimées en niveau de pression acoustique continu équivalent pondéré A, de 6 heures à 22 heures pour la période diurne, et de 22 heures à 6 heures pour la période nocturne. Cette valeur d'isolement doit être égale ou supérieure à 30 dB(A).

Lorsqu'un bâtiment à construire est situé dans le secteur affecté par le bruit de plusieurs infrastructures, on appliquera pour chaque local la règle définie à l'article précédent.

Article 8 - Les valeurs d'isolement obtenues par application des articles 6 et 7 s'entendent pour des pièces et locaux ayant une durée de réverbération de 0,5 seconde à toutes les fréquences.

Le bâtiment est considéré comme conforme aux exigences minimales requises en matière d'isolation acoustique contre les bruits extérieurs lorsque le résultat de mesure de l'isolement acoustique normalisé atteint au moins la limite obtenue selon l'article 6 ou l'article 7, dans les conditions définies par les arrêtés du 28 octobre 1994 susvisés.

La mesure de l'isolement acoustique de façade est effectuée suivant la norme NF S 31-057 « vérification de la qualité acoustique des bâtiments », dans les locaux normalement meublés, les portes et fenêtres étant fermées.

Toutefois, lorsque cet isolement a été déterminé selon la méthode définie à l'article 7, il est nécessaire de vérifier aussi la validité de l'estimation du niveau sonore en façade réalisée par le maître d'ouvrage.

Dans ce cas, la vérification de la qualité acoustique des bâtiments porte également sur l'évaluation du niveau sonore à deux mètres en avant des façades des locaux, par calcul selon la convention définie à l'article 6 de l'arrêté du 5 mai 1995 susvisé, ou bien par mesure selon les normes en vigueur.

Article 9 - Les exigences de pureté de l'air et de confort thermique en saison chaude doivent pouvoir être assurées tout en conservant pour les logements l'isolement acoustique requis par le présent arrêté, donc en maintenant fermées les fenêtres exposées au bruit dans les pièces suivantes :

- dans toutes les pièces principales et la cuisine lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 40 dB(A),
- dans toutes les pièces principales lorsque l'isolement prévu est supérieur ou égal à 35 dB(A),
- uniquement dans les chambres lorsque l'isolement prévu est compris entre 30 et 35 dB(A).

La satisfaction de l'exigence de pureté de l'air consiste à respecter l'arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements, les fenêtres mentionnées ci-dessus restant closes.

La satisfaction de l'exigence de confort thermique en saison chaude est ainsi définie : la construction et l'équipement sont tels que l'occupant peut maintenir la température des pièces principales et cuisines à une valeur au plus égale à 27 °C. du moins pour tous les jours où la température extérieure moyenne n'excède pas la valeur donnée dans l'annexe au présent arrêté.

La température d'une pièce est la température de l'air au centre de la pièce à 1,50 mètre au-dessus du sol.

TITRE III Dispositions diverses

Article 10 - Les dispositions prévues à l'article 6 de l'arrêté du 6 octobre 1978 modifié relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur sont abrogées.

Les dispositions prévues à l'article 3 et à l'annexe I de l'arrêté du 6 octobre 1978 précité continuent à s'appliquer jusqu'à la date d'entrée en vigueur des mesures prises en application de l'article 5 du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 susvisé.