

**COMMUNE D'ANOR**

REVISION DU PLU

**Règlement applicable**

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>4</b>
Chapitre I - Dispositions applicables à la Zone UA	5
Chapitre II - Dispositions applicables à la Zone UB	16
Chapitre III - Dispositions applicables à la Zone UE	27
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>34</b>
CHAPITRE I - Dispositions applicables à la Zone 1AU	35
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>42</b>
Chapitre I - Règlement applicable à la Zone A	43
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>49</b>
Chapitre I - Règlement applicable à la Zone N	50

# **ZONE URBAINE**

## TITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Elles comprennent les zones et les secteurs suivants :

- **la zone UA**, correspond à l'urbanisation dense d'Anor.  
Le secteur UAj regroupe les fonds de parcelles dédiés aux jardins.
- **la zone UB**, correspond à l'urbanisation en extension d'Anor.  
Le secteur UBt correspond aux équipements publics.  
Le secteur UBj regroupe les fonds de parcelles dédiés aux jardins.  
Le secteur UBa permet de circonscrire l'emprise de l'opération de rénovation de la Verrerie Blanche
- **la zone UE**, correspond aux zones d'activités.

## Chapitre I

### Dispositions applicables à la Zone UA

#### Caractère et vocation de la zone

##### Caractère de la Zone

Cette zone d'habitat de forte densité comprenant le cœur historique de la commune. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Cette zone accueille une partie des équipements publics de la commune.

La réglementation applicable autorise une densification de l'habitat et le développement des équipements et activités commerciales, artisanales et de services compatibles avec cet usage, dans le respect des structures bâties existantes, et du principe de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.

Le secteur UAj regroupe les fonds de parcelles dédiés aux jardins.

##### RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est exposée au risque moyen de retrait et gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

##### RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES

La commune est exposée aux risques de remontées de nappes. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 2), d'engins de guerre et de transport de matières dangereuses.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance du sol et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée

**Rappel** : 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.

## SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les constructions à usage d'activités industrielles.
- Les dépôts de vieux véhicules désaffectés, de matériaux divers.
- Les hébergements hôteliers tels que les terrains de camping et de caravanage aménagés.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri, fixe ou mobile, pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les exploitations agricoles et forestières.
- **Dans les secteurs identifiés comme potentiellement inondables au plan de zonage, les sous sols de toute nature, les remblais non nécessaires à la mise en sécurité des biens et des personnes, d'espaces habitables sous le niveau du premier plancher d'habitation, situé au minimum à 0.50m au dessus du terrain naturel.**

#### Article UA 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les éléments repérés au titre du L151-19° sont soumises à permis de démolir.

##### Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'activité artisanale et leurs extensions soumises ou non à la réglementation des installations classées, à condition d'être compatibles avec la présence des habitations.
- Les groupes de garages individuels liés à des habitations, sous réserve qu'ils soient disposés dans les parcelles autour d'une cour et ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité commerciale ou artisanale compatible avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Pour toutes les opérations de plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher où pour les ZAC, un minimum de 30% de logements sociaux est demandé. Dans ce cas, une densité minimale brute de 20 logements/ha est demandée. Cette densité sera majorée de 15% pour les projets situés à moins de 500m de la gare ou d'un arrêt de transport collectif.

---

##### Dispositions particulières :

---

**En secteur UAj et dans les secteurs de jardin repérés au titre du L151-19,** seuls sont admis les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les abris d'une surface inférieure à 15 m<sup>2</sup> par unité foncière extension comprise, les extensions à usage d'habitation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document.

## SECTION II

### CONDITIONS ET OCCUPATION DU SOL

#### Article UA 3 : Accès et voirie

##### 1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Les garages en sous-sols sont interdits.

##### 2°/ Voirie

Aucune voie ouverte à la circulation générale, susceptible d'être classée dans le Domaine Public, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement ou pour des raisons techniques.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

#### Article UA 4 : Desserte par les réseaux

**L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.**

##### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

##### **ASSAINISSEMENT**

###### Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Dans le cas où ce réseau n'existe pas, les installations d'assainissement autonomes devront respecter le SPANC.

###### Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

**GAZ- ELECTRICITE - COMMUNICATION**

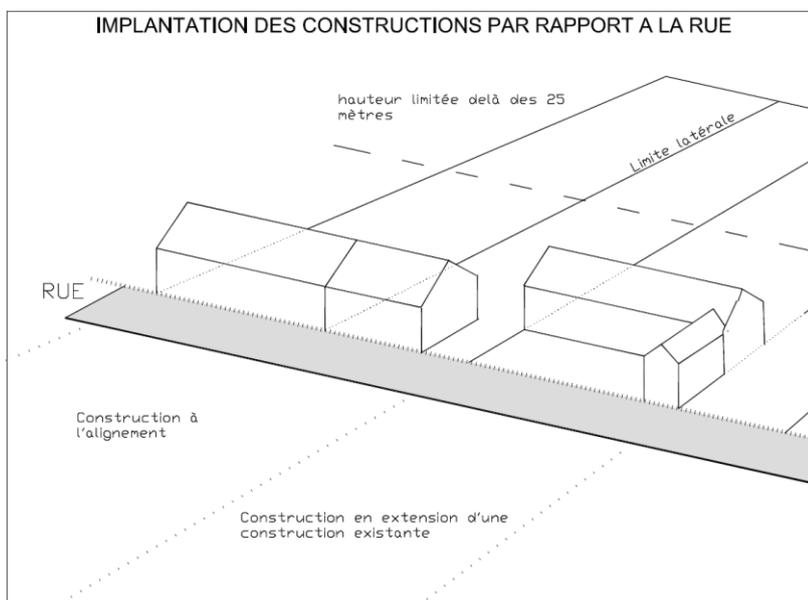
Tous les réseaux seront enterrés de manière à ne pas être visibles. Les branchements devront être enterrés ou intégrés dans la façade.

**Article UA 5 : Superficie minimale**

Article caduc depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur

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

**Le R123-10-1 ne s'applique pas** : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.



Les constructions principales sont implantées à l'**alignement** des voies publiques existantes, ou des voies nouvelles, publiques ou privées, destinées à être ouvertes à la circulation générale sauf en cas de reconstruction d'un bâtiment démolé ou détruit depuis moins de 10 ans.

**Dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante**, la construction en continuité de construction existante est permise.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement.

**Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19°** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), la transformation, l'extension des constructions respectera l'implantation des constructions existantes repérées.

**Dans le cas des murs repérés au titre de l'article L151-19°** du Code de l'Urbanisme lié à la préservation du patrimoine, l'implantation des constructions devra être en retrait préservant ainsi le mur repéré.

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

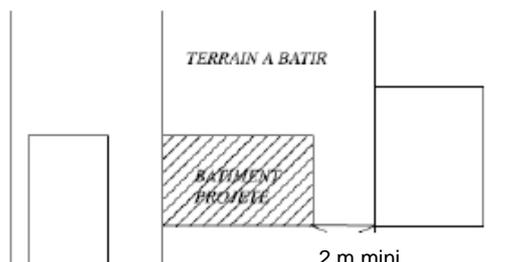
**Le R123-10-1 ne s'applique pas** : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

**1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :**

a) **Les constructions doivent être jointives à au moins une limite latérale.** En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans.



*Croquis qui ont valeur d'exemple destinés à la bonne compréhension des règles écrites*

**b) Au-delà d'une profondeur maximum de 25 mètres à compter de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage et 10 mètres pour les bâtiments agricoles.

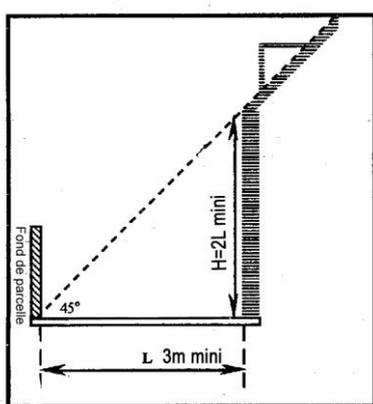
Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans.

**Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19°** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), la transformation, l'extension des constructions respectera l'implantation des constructions existantes repérées.

**Dispositions particulières :**

**En secteur UAj et dans les secteurs de jardin repérés au titre du L151-19,** les constructions de jardin peuvent être jointives aux limites séparatives latérales ou en retrait minimal d'1.00 mètre. Les extensions à usage d'habitation en continuité des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain sont admises.

**2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :**



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de 10 ans.

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

non réglementé

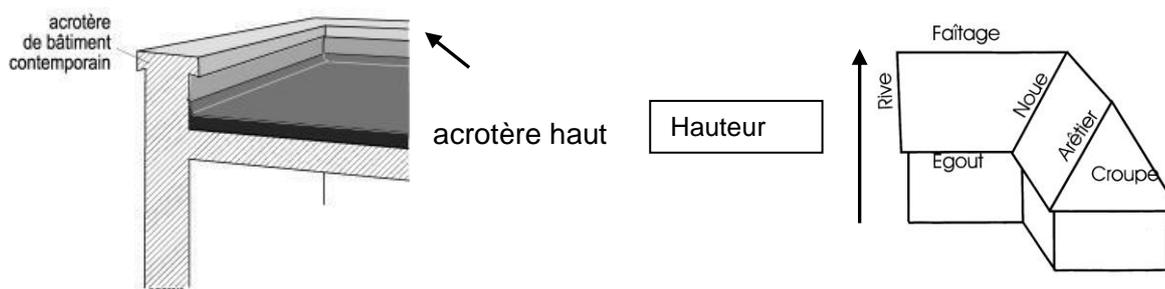
## Article UA 9 : Emprise au sol

Non réglementé

## Article UA 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder **10.00m** à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). Un seul niveau de comble est admis.

Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera au minimum au niveau de la voirie.



**Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19°** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine, en cas de transformation, d'extension la hauteur des constructions pourra respecter la même hauteur que les constructions existantes repérées.

### Dispositions particulières :

**En secteur UAj et dans les secteurs de jardin repérés au titre du L151-19**, la hauteur des constructions est fixée à **3.50 m** à l'égout de toiture. Un seul niveau de comble est admis.

## Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### I - Généralités

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

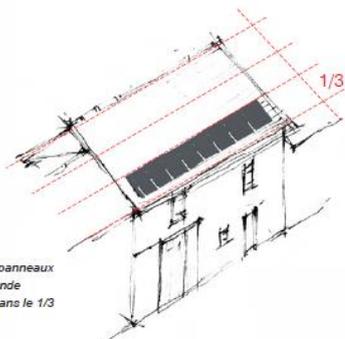
**Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des bâtiments auxquels appartient l'immeuble et son voisinage. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.**

## II - La Forme

### 1) Les toitures

Les panneaux solaires répondront aux conditions ci-après :

- regrouper les panneaux en bande horizontale,
- suivre la même pente que celle du toit et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture
- intégrer les installations techniques dans la construction



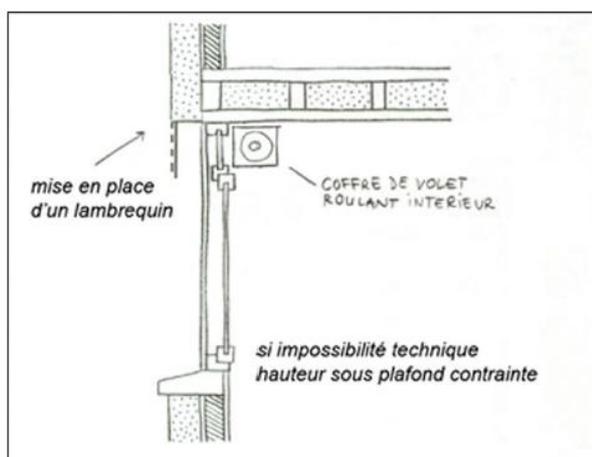
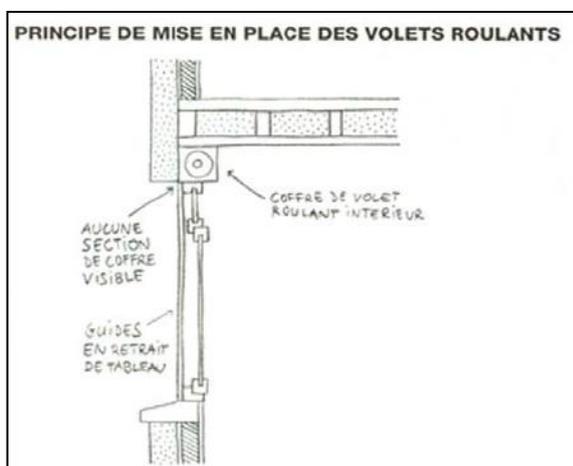
Exemple d'insertion des panneaux solaires en toiture (en bande rectangulaire comprise dans le 1/3 inférieur de la toiture)

**Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19°** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les toitures doivent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes. La conservation des éléments techniques et décoratifs de la toiture doivent être conservés (souches de cheminée, épis de faîtage, ...).

### 2) Les ouvertures

#### a) Volets

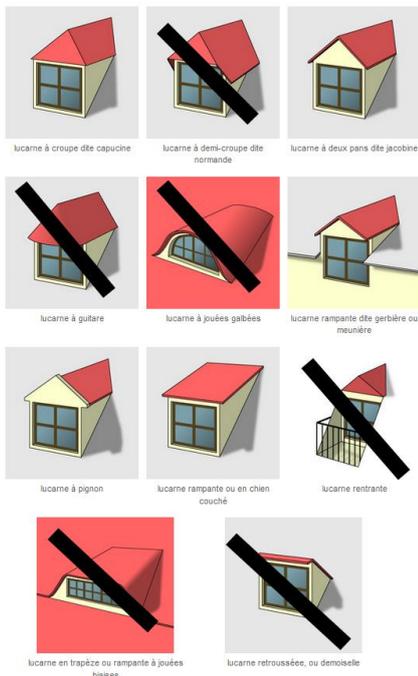
Les coffrets de volets roulant devront être placés à l'intérieur de la construction (dans la pièce à vivre) et non visibles de l'extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffre de volet roulant à l'intérieur (empiétant sur la menuiserie), mais un dispositif de lambrequin ajouré doit être mis en place, positionné au nu extérieur du mur ou en léger retrait.



## b) Ouvertures en toiture

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'obturations des châssis de toit seront installés à l'intérieur de la construction

La largeur des ouvertures en toiture ne doit pas excéder celles des baies à l'étage inférieur.



Pour les lucarnes admises, on doit se reporter au schéma annexé.

**Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les ouvertures en toiture type châssis de toit sont interdites côté rue sauf pour la mise en place de panneaux photovoltaïques - versant face à la rue pour les toitures dont la ligne de faîtage est parallèle à la rue, les deux versants pour les toitures dont le faîtage est perpendiculaire à la rue.**

Elles sont tolérées sur l'un ou l'autre versant dans le cas de remplacement de vasistas et tabatières ou, côté jardin, si elles n'excèdent pas les dimensions LxH = 55x80 cm.

## III - Aspect et couleurs

### 1) Les toitures- Aspect

- **Constructions principales**

**Sont interdites les couvertures d'aspect** ondulées, bitumineux, les couvertures d'aspect vernissées ou brillantes.

- **Les couvertures originales des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19°** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine) doivent être préservés. Les éléments et ornements originaux existants sur ces toitures – pour les constructions traditionnelles croupes et coyaux, flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache moineaux, belle voisines, cheminées...- doivent être préservés.

### 2) Les façades

#### a) Aspect

Dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

- Être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades
- Être réalisé sur tout le pourtour de la construction

#### b) Matériaux et décorations

**Sont interdits** : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

### c) Couleurs

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

## IV - Les clôtures

### 1) Généralités

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

### 2) Nature et aspect extérieurs des clôtures

#### a) Sur rue :

Implantées en limite séparative sur rue, **les clôtures sont minérales**.  
Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

#### b) autres limites :

**les clôtures sont minérales ou végétales**.  
Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

**c) Sont interdits** : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras

**Dans les secteurs identifiés comme potentiellement inondables au plan de zonage, les clôtures devront permettre le passage de l'eau.**

### 3) Hauteur des clôtures

#### a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,50 mètre en limite séparative sur rue à compter par rapport au niveau de la voie, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

#### b) visibilité

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

**Dans le cadre des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19°** de Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les clôtures en continuité d'une clôture existante sont admises.

**Dans le cadre des haies repérés au titre de l'article L151-23°** de Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les haies doivent être conservées. Leur arrachage ou destruction n'est autorisé que sous réserve des prescriptions de l'article 13.

## V – Réhabilitation des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19° de Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine)

En cas de réhabilitation ou de rénovation de constructions repérées, il est impératif de respecter les volumes et les proportions des constructions. Il doit être conservé les éléments décoratifs, les détails architecturaux

typiques, le volume des souches de cheminées ainsi que les lucarnes. On pourra percer une fenêtre semblable aux autres.

Il est interdit, sur rue, de pratiquer dans le toit des ouvertures surdimensionnées, de percer des fenêtres en largeur.

## Article UA 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements

◆ Pour les constructions de logements : 1 place de stationnement et une place pour le vélo

◆ Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant création de voirie, il est exigé 1 place de stationnement par logement ; tout ou partie de ces places pourra être aménagée dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles. Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garage, chaque batterie ne doit en aucun cas regrouper plus de 10 places. En sus, il sera prévu au moins 1 place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs et du stationnement pour les vélos à raison d'au minimum 1m<sup>2</sup> par logement.

◆ Pour les commerces et les activités, la surface affectée au stationnement est d'une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface au sol. Il y aura obligation d'aménager un garage à vélos d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher lorsque la surface de plancher dépassera 200 m<sup>2</sup>.

### **En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit :**

- Aménager sur un autre terrain lui appartenant situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut et apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
- Dans le cas où le constructeur ne peut réaliser les surfaces de stationnement dans un rayon de 300 mètres, il doit verser une participation dans les conditions fixées aux articles R.332.17 à 23 du Code de l'Urbanisme.
- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ni à la construction de bâtiments publics ou parapublics.
- Ces ratios ne concernent pas les places de stationnement nécessaires au service ainsi que les places de stationnement réservées aux livraisons.

## Article UA 13 : Espaces libres et plantations

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont interdites. On se reportera à la palette annexée

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et par des espèces locales de préférence (voir liste en annexe)

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface ou un arbre pour quatre places de stationnement

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantées ou engazonnées.

Le pourcentage d'espaces libres doit être au minimum de 20% de surface en matériaux perméables.

Les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;

- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

**Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement.**

### SECTION III

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

#### PERFORMANCES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

##### **Article UA 14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Article caduc depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur

##### **Article UA 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

##### **Article UA 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Si les infrastructures ou les réseaux de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux.

## Chapitre II

### Dispositions applicables à la Zone UB

#### Caractère de la Zone

Cette zone correspond à un tissu en extension du centre dense. La fonction principale est l'habitat. Selon la date des constructions, les styles architecturaux sont très différents. L'ensemble forme donc un tissu urbain hétérogène.

L'aspect végétal de ces secteurs devra être préservé ou développé.

Le secteur UBt correspond aux équipements publics.

Le secteur UBj regroupe les fonds de parcelles dédiés aux jardins.

Le secteur UBa permet de circonscrire l'emprise de l'opération de rénovation de la Verrerie Blanche

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

#### RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est exposée au risque moyen de retrait et gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

#### RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 2), d'engins de guerre et de transport de matières dangereuses.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance du sol et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée

**Rappel** : 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.

## SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les constructions à usage d'activités industrielles ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés ;
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri, fixe ou mobile, pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le camping et le stationnement de caravanes ;
- Les nouvelles exploitations agricoles et forestières ;
- les constructions à fonction d'entrepôt (cf annexe).
- les garages en sous-sol si le niveau du terrain naturel est en contrebas du niveau de la route.
- **Dans les secteurs identifiés comme potentiellement inondables au plan de zonage**, les sous sols de toute nature, les remblais non nécessaires à la mise en sécurité des biens et des personnes, d'espaces habitables sous le niveau du premier plancher d'habitation, situé au minimum à 0.50m au dessus du terrain naturel.

#### Article UB 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les établissements à usage d'activités artisanales ou commerciales, dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.
- Les établissements à usage d'activités, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.
- Pour toutes les opérations de plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher où pour les ZAC, un minimum de 30% de logements sociaux est demandé. Dans ce cas, une densité minimale brute de 20 logements/ha est demandée. Cette densité sera majorée de 15% pour les projets situés à moins de 500m de la gare ou d'un arrêt de transport collectif.

##### Dispositions particulières :

**En secteur UBj et dans les secteurs de jardin repérés au titre du L151-19**, seuls sont admis les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les abris d'une surface inférieure à 15 m<sup>2</sup> par unité foncière extension comprise, les extensions à usage d'habitation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document.

**Dans le secteur UBt**, seules sont admises les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

**Le secteur UBa** de la Verrerie Blanche est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation  
**La parcelle située rue Trélon et rue Saint Laurent** est soumise à orientations d'aménagement et de programmation

Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies préservées en vertu du L151-23° du code de l'urbanisme, feront l'objet d'une déclaration préalable au titre du R421-23h du code de l'urbanisme.

## SECTION II

### CONDITIONS ET OCCUPATION DU SOL

#### Article UB 3 : Accès et voirie

##### 1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur des parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie ouverte à la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc..., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

##### 2°/ Voirie

Aucune voie ouverte à la circulation générale, susceptible d'être classée dans le Domaine Public, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement ou des raisons techniques.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

---

#### Dispositions particulières :

---

**En secteur UBa**, La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou sur laquelle elles ont accès.

#### Article UB 4 : Desserte par les réseaux

**L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.**

##### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

##### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Dans le cas où ce réseau n'existe pas, les installations d'assainissement autonomes devront respecter le SPANC.

##### **Eaux pluviales**

**Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.**

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

##### **GAZ- ELECTRICITE - COMMUNICATION**

Tous les réseaux seront enterrés de manière à ne pas être visibles. Les branchements devront être enterrés ou intégrés dans la façade.

### Article UB 5 : Superficie minimale

Article caduc depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur

### Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Le R123-10-1 ne s'applique pas** : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

**a) soit les constructions sont implantées à l'alignement** sur rue ou à la ou les limites qui s'y substituent. Ceci s'applique aussi pour les parcelles d'angle.

**En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.**

**b) soit les constructions principales sont implantées en retrait** : la façade sur rue des constructions s'implante avec un recul compris entre 5.00m et 7.00 mètres par rapport à la limite séparative sur rue ou de la limite qui s'y substitue. Dans ce cas, la continuité visuelle sur rue doit être assurée.

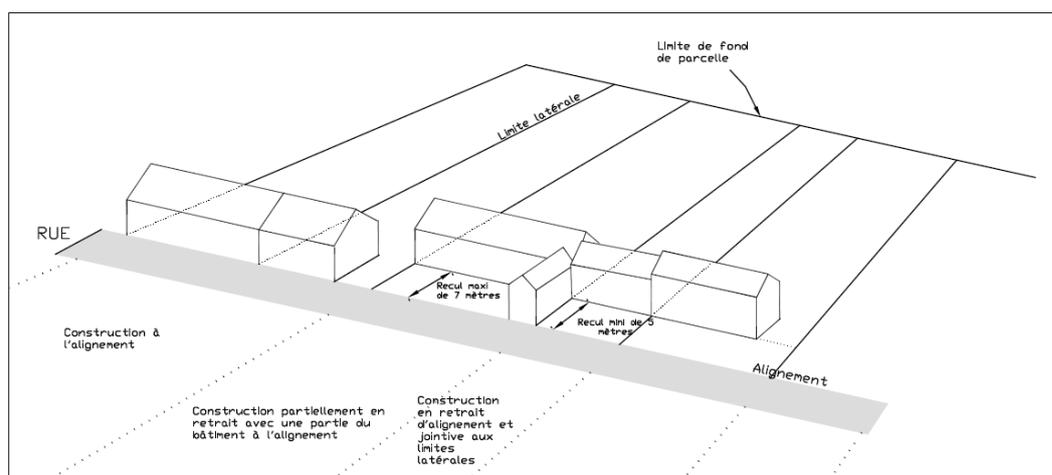
**c) soit d'autres implantations sont admises dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante** s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement

**d) Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement.

**Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19°** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), la transformation, l'extension des constructions respectera l'implantation des constructions existantes repérées.

**Dans le cas des murs repérés au titre de l'article L 151-19°** du Code de l'Urbanisme lié à la préservation du patrimoine, l'implantation des constructions devra être en retrait préservant ainsi le mur repéré.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SUR RUE



#### Dispositions particulières :

**En secteurs UBt**, les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait minima d'un mètre.

**En secteur UBj et dans les secteurs de jardin repérés au titre du L151-19**, les constructions de jardin peuvent être jointives aux limites séparatives latérales ou en retrait minimal d'1.00 mètre. Les extensions à

usage d'habitation en continuité des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain sont admises.

**En secteur UBa**, les constructions sont implantées à l'alignement ou en retrait minimal de 2 mètres des voies existantes ou à créer

## Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Le R123-10-1 ne s'applique pas** : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

### 1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

#### a) Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale.

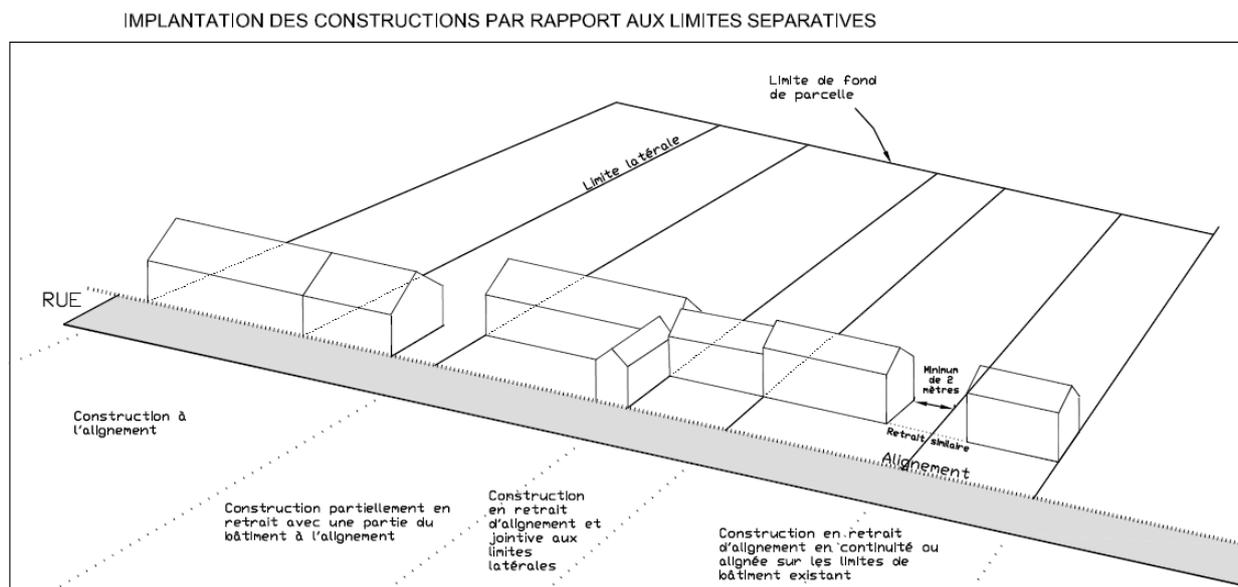
Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans.

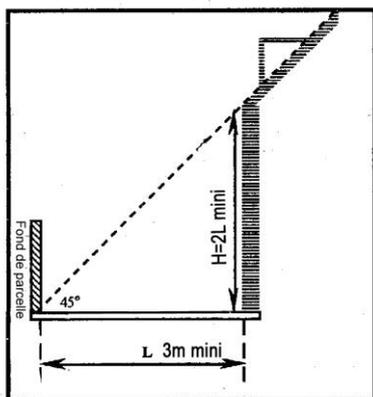
**b) Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage et 10 mètres pour les bâtiments agricoles.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans.

**Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19°** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), la transformation, l'extension des constructions respectera l'implantation des constructions existantes repérées.



**2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :**



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

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

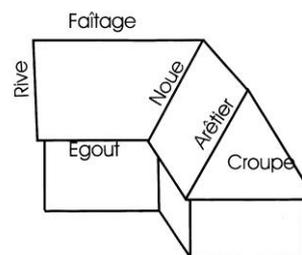
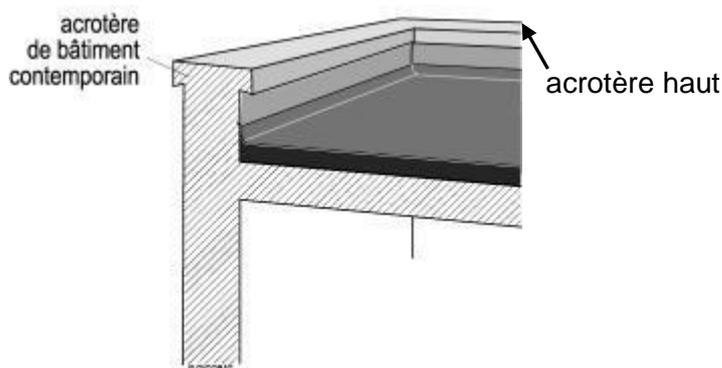
Non réglementé

**Article UB 9 : Emprise au sol**

Le pourcentage d'emprise au sol ne pourra excéder 60 % de la superficie totale de la parcelle. Toutefois, cette limite peut être dépassée pour les activités économiques, pour permettre la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, ou pour des travaux d'aménagement ou d'agrandissement des bâtiments existants en vue d'en améliorer le confort, l'habitabilité sans avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements.

**Article UB 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder **10.00m** à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus). Un seul niveau de comble est admis.



Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera au minimum au niveau de la voirie.

**Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19°** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine, en cas de transformation, d'extension la hauteur des constructions pourra respecter la même hauteur que les constructions existantes repérées.

#### Dispositions particulières :

**Dans le secteur UBt**, la hauteur des constructions n'est pas réglementée

**En secteur UBj**, la hauteur des constructions est fixée à **3.50 m à l'égout** de toiture. Un seul niveau de comble est admis.

## Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

### I - Généralités

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

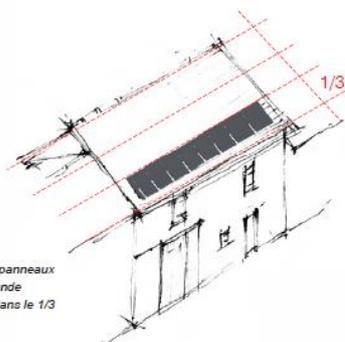
On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

**Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des bâtiments auxquels appartient l'immeuble et son voisinage. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.**

### II - La Forme

#### 1) Les toitures



Exemple d'insertion des panneaux solaires en toiture (en bande rectangulaire comprise dans le 1/3 inférieur de la toiture)

Les panneaux solaires répondront aux conditions ci-après :

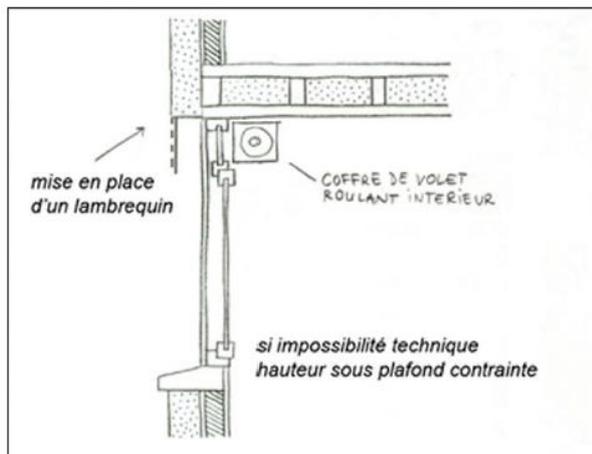
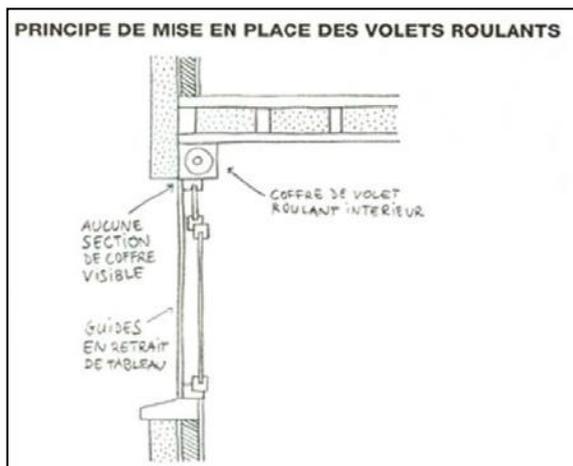
- regrouper les panneaux en bande horizontale,
- suivre la même pente que celle du toit et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture
- intégrer les installations techniques à la construction.

**Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19°** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les toitures doivent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes. La conservation des éléments techniques et décoratifs de la toiture doivent être conservés (souches de cheminée, épis de faîtage, ...).

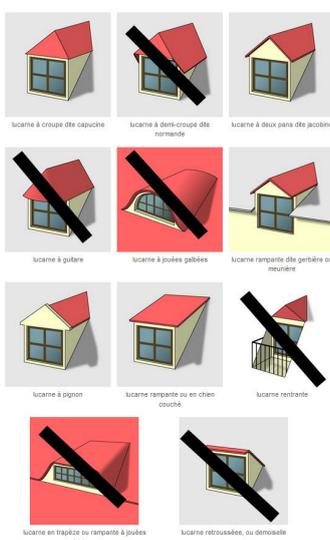
#### 2) Les ouvertures

##### b) Volets

Les coffrets de volets roulant devront être placés à l'intérieur de la construction (dans la pièce à vivre) et non visibles de l'extérieur. Si une impossibilité technique est avérée (hauteur sous plafond réduite), il peut être autorisé un coffre de volet roulant à l'intérieur (empiétant sur la menuiserie), mais un dispositif de lambrequin ajouré doit être mis en place, positionné au nu extérieur du mur ou en léger retrait.



c) Ouvertures en toiture



Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'obturations des châssis de toit seront installés à l'intérieur de la construction. La largeur des ouvertures en toiture ne doit pas excéder celles des baies à l'étage inférieur.

Pour les lucarnes admises, on doit se reporter au schéma annexé.

**Pour les constructions identifiées au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les ouvertures en toiture type châssis de toit sont interdites côté rue sauf pour la mise en place de panneaux photovoltaïques - versant face à la rue pour les toitures dont la ligne de faitage est parallèle à la rue, les deux versants pour les toitures dont le faitage est perpendiculaire à la rue.**

Elles sont tolérées sur l'un ou l'autre versant dans le cas de remplacement de vasistas et tabatières ou, côté jardin, si elles n'excèdent pas les dimensions LxH = 55x80 cm.

### III - Aspect et couleurs

#### 2) Les toitures- Aspect

- **Constructions principales**

Sont interdites les couvertures d'aspect ondulées, bitumineux, les couvertures d'aspect vernissées ou brillantes.

- **Les couvertures originales des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19°** de Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine) doivent être préservés. Les éléments et ornements originaux existants sur ces toitures – pour les constructions traditionnelles croupes et coyaux, flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache moineaux, belle voisines, cheminées...- doivent être préservés et entretenus, voire être restitués.

#### 2) Les façades

##### d) Aspect

Dans les constructions neuves, dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

- Être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades
- Être réalisé sur tout le pourtour de la construction

**e) Matériaux et décorations**

**Sont interdits** : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

**f) Couleurs**

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

**IV - Les clôtures****2) Généralités**

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

**2) Nature et aspect extérieurs des clôtures****a) Sur rue :**

Sur rue, **les clôtures sont végétales.**

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

**b) autres limites :**

**les clôtures sont végétales.**

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

- a) **Sont interdits** : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras

**Dans les secteurs identifiés comme potentiellement inondables au plan de zonage, les clôtures devront permettre le passage de l'eau.**

**3) Hauteur des clôtures****a) Sur rue et autres limites :**

Les clôtures doivent être d'une hauteur maximale de 1,50 mètres en limite séparative sur rue à compter par rapport au niveau de la voie, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

**b) visibilité**

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

**Dans le cadre des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19°** de Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les clôtures en continuité d'une clôture existante sont admises.

**Dans le cadre des haies repérés au titre de l'article L151-23°** du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), les haies doivent être conservées. Leur arrachage ou destruction n'est autorisé que sous réserve des prescriptions de l'article 13.

## **V – Réhabilitation des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19° de Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine)**

En cas de réhabilitation ou de rénovations de constructions repérées, il est impératif de respecter les volumes et les proportions des constructions. Il doit être conservé les éléments décoratifs, les détails architecturaux typiques, le volume des souches de cheminées ainsi que les lucarnes.

Il est interdit, sur rue, de pratiquer dans le toit des ouvertures surdimensionnées, de percer des fenêtres en largeur.

### **Article UB 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements

- ◆ Pour les constructions de logements : 1 place de stationnement et un stationnement pour le vélo
- ◆ Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant création de voirie, il est exigé 1 place de stationnement par logement ; tout ou partie de ces places pourra être aménagée dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles. Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garage, chaque batterie ne doit en aucun cas regrouper plus de 10 places. En sus, il sera prévu au moins 1 place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs et du stationnement pour les vélos à raison d'au minimum 1m<sup>2</sup> par logement.
- Pour les commerces et les activités, la surface affectée au stationnement est d'une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 200 m<sup>2</sup> de surface au sol. Il y aura obligation d'aménager un garage à vélos d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher lorsque la surface de plancher dépassera 200 m<sup>2</sup>.

#### **En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit :**

- Aménager sur un autre terrain lui appartenant situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut et apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
- Dans le cas où le constructeur ne peut réaliser les surfaces de stationnement dans un rayon de 300 mètres, il doit verser une participation dans les conditions fixées aux articles R.332.17 à 23 du Code de l'Urbanisme.
- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ni à la construction de bâtiments publics ou parapublics.
- Ces ratios ne concernent pas les places de stationnement nécessaires au service ainsi que les places de stationnement réservées aux livraisons.

### **Article UB 13 : Espaces libres et plantations**

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont interdites. On se reportera à la palette annexée

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et par des espèces locales de préférence (voir liste en annexe)

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface ou un arbre pour quatre places de stationnement

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront être plantées ou engazonnées.

Le pourcentage d'espaces libres doit être au minimum de 30% de surface en matériaux perméables.

Les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

### SECTION III

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

#### PERFORMANCES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

##### **Article UB 14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Article caduc depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur

##### **Article UB 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

##### **Article UB 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Si les infrastructures ou les réseaux de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux.

## Chapitre III

### Dispositions applicables à la Zone UE

#### **Caractère de la Zone**

C'est une zone destinée à accueillir des bâtiments liés aux activités économiques à caractère industriel, commercial et artisanal.

#### **NUISANCES SONORES**

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

#### **RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES**

La commune est exposée au risque moyen de retrait et gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

#### **RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES**

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 3), d'engins de guerre et de transport de matières dangereuses.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance du sol et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée

**Rappel** : 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.

## SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

##### Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les constructions d'exploitation agricoles.
- L'hébergement hôteliers tels que les terrains de camping et caravanning et d'habitat mobile.
- Les habitations sauf celles prévues à l'article 2.
- les carrières

#### Article UE 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone ; Ces constructions seront alors intégrées au bâtiment d'activité (les constructions d'habitation isolées sont interdites) .

## SECTION II

### CONDITIONS ET OCCUPATION DU SOL

#### Article UE 3 : Accès et voirie

##### 1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée;

- Les caractéristiques des accès doivent, d'une part, permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.) d'autre part correspondre à la destination de l'installation.
- Les accès doivent être organisés de façon à permettre l'entrée et la sortie des véhicules lourds sans que ceux-ci soient obligés de manœuvrer sur la voirie externe et assurer une visibilité suffisante (courbe de voie, etc...).

##### 2°/ Voirie

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale et d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 10 mètres, et une largeur de chaussée inférieure à 6 mètres.

Aucune voie privée destinée à être ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

## Article UE 4 : Desserte par les réseaux

**L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.**

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Dans le cas où ce réseau n'existe pas, les installations d'assainissement autonomes devront respecter le SPANC.

#### **Eaux pluviales**

Toute opération d'aménagement devra mettre en œuvre des techniques de tamponnement ou d'infiltration des eaux pluviales.

La qualité des eaux pluviales doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur et elles doivent faire si nécessaire l'objet d'un traitement avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel (superficiel ou souterrain).

#### **Eaux usées non domestiques**

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et être compatibles avec les effluents admissibles par la station d'épuration ;

### **GAZ- ELECTRICITE - COMMUNICATION**

Tous les réseaux seront enterrés, de manière à ne pas être visibles. Les branchements devront être enterrés ou intégrés dans la façade.

Suivant la puissance demandée, l'alimentation devra être effectuée en basse, moyenne ou haute tension.

Le branchement devra être fait à la boîte de raccordement, (pour la basse tension), ou au poste de transformation, (pour la moyenne tension), le plus proche.

## Article UE 5 : Superficie minimale

Article caduc depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur

## Article UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Tout ou partie des constructions ou installations à usage d'activités et d'habitations doivent être implantées :**

- En retrait de 6 mètres minimum de l'alignement ou de mise à l'alignement avec les bâtiments existants.
- Les constructions doivent être implantées à un minimum de 10 mètres des emprise ferroviaires.

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement.

## Article UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur ( $H/2=L$ ) et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments jouxtant les limites séparatives est autorisée si l'activité nécessite l'accès aux emprises ferroviaires.

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

Une distance de 3 mètres minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### Article UE 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la superficie totale du terrain.

### Article UE 10 : Hauteur des constructions

Non réglementé

### Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

#### I - Généralités

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public et notamment depuis les entrées de ville, qu'aux «arrières» souvent visibles depuis l'extérieur de la commune ou depuis les crêtes, et devant présenter un environnement valorisé, compte tenu notamment de la qualité du paysage.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, et y compris les éventuelles constructions destinées au logement de gardiennage, doivent refléter le caractère industriel et d'activité de la zone.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes respectant l'environnement.

Les constructions principales et leurs annexes doivent s'adapter au relief du terrain en sus, les réservoirs de combustibles (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, seront enterrés sauf cas d'impossibilité technique. Ils devront alors être entourés d'une haie composée d'essences locales variées à caractère persistant formant un écran.

#### II - La Forme

- **les toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées. Toutefois, un acrotère (ou autre disposition constructive) est imposé pour donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant au regard de la qualité architecturale et paysagère. Les capteurs solaires doivent présenter une bonne intégration architecturale et paysagère.

- **les matériaux, les couleurs :**

##### **Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints**

Les matériaux blancs, brillants ou réfléchissants ne sont pas admis.

Les couleurs foncées dans les tons gris doivent constituer la couleur dominante des façades des bâtiments. Les autres couleurs peuvent être utilisées comme élément d'animation de la façade dans une proportion qui ne dépassera pas 25% de la surface de chacune des façades.

Les matériaux brillants ou réfléchissants, les couleurs violentes ainsi que le blanc sont interdits sauf pour des détails ponctuels.

Toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits.

Pour les bâtiments principaux d'une longueur supérieure à 30 mètres la volumétrie ou le parement des façades seront traités de manière séquencée.

- **Les clôtures**

Sur rue, **les clôtures sont végétales.**

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

En fond de parcelle et en limite d'urbanisation, il devra être réalisé un rideau d'arbres de haute tige et de buissons formant un écran végétal.

## Article UE 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et emprises ouvertes à la circulation publique.

Lorsque la construction comprend plusieurs types d'affectation, on se rapportera à l'affectation dominante

### **Activités commerciales et bureaux**

1 place véhicule et une place pour le vélo minimum pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **Activités industrielles ou artisanales:**

1 place maximum pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Des stationnements pour les vélos doivent être prévus.

## Article UE 13 : Espaces libres et plantations

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont interdites. On se reportera à la palette annexée

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés et engazonnés.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface ou un arbre pour quatre places de stationnement. Une attention particulière sera apportée à l'aménagement paysager des espaces de stationnement (arbres à haute tige).

Les plantations d'arbres à haute tige devront être composées d'essences locales

Les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

### SECTION III

## COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS PERFORMANCES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

#### **Article UE 14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Article caduc depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur

#### **Article UE 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article UE 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Si les infrastructures ou les réseaux de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux.

## **ZONES A URBANISER**

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Il s'agit des zones naturelles de la commune destinées à être ouvertes à l'urbanisation. La distinction entre les secteurs est fonction de l'état des réseaux, elle induit par ailleurs des différences de procédure.

- **La zone 1AU** définit les terrains voués à une urbanisation future et au développement de la commune. Ils sont destinés à l'usage d'habitation et aux activités qui en sont le complément normal (équipements publics, activité commerciale...).
- **La zone 1AUt** regroupe les parties de la zone « naturelle » non ou faiblement équipées, réservées à, l'urbanisation future à vocation d'hébergements hôteliers d'Anor.

## CHAPITRE I

### Dispositions applicables à la Zone 1AU

#### Caractère et vocation de la Zone

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement, à l'usage d'habitation, aux commerces, aux activités peu nuisantes et aux services.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'urbanisation pourra se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone.

Le secteur 1AUt réservé à un projet communal à vocation d'hébergements hôteliers.

#### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolation acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

#### RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est exposée au risque moyen de retrait et gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

#### RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 2), d'engins de guerre et de transport de matières dangereuses.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance du sol et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée

**Rappel** : 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.

## SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

##### Sont interdites les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Les constructions à usage artisanal, industriel ou d'entrepôts ;
- le stationnement isolé des caravanes quels qu'en soit la durée et l'usage ;
- les terrains de camping et de caravanage ;
- Les nouveaux sièges agricoles ;
- les dépôts de toute nature ;
- les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public.

#### Article 1AU 2 : Occupations et Utilisations du Sol soumises à conditions particulières

##### Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de respecter les conditions ci-après :

Pour être ouverts à l'urbanisation, l'ensemble des projets situés dans la sous zone 1AU sera **soumis aux orientations d'aménagement et de programmation.**

Ainsi, la densité minimale brute sera de 20 logements/ha majorée de 15% pour les terrains situés à moins de 500m d'un pôle gare ou d'un arrêt de transport collectif. Il devra être prévu la réalisation d'un minimum de 30% de logements sociaux, pour l'ensemble de la zone.

---

##### Dispositions particulières :

**En secteur 1AUt** seuls les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que l'hébergement hôtelier est admis.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article 1AU 3 : Accès et voirie

##### 1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

##### 2°/ Voirie

Aucune voie, destinée à être ouverte à la circulation automobile, ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 6 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse à créer devront être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les services publics : enlèvement des ordures ménagères, véhicules de lutte contre l'incendie...).

Toutes les opérations d'aménagement à vocation d'habitat de plus de 5 000 m<sup>2</sup> prévoiront au moins un cheminement doux en direction des services, équipements et commerces du centre bourg.

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

**L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.**

##### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau

##### **ASSAINISSEMENT**

###### **Eaux usées**

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. Dans le cas où ce réseau n'existe pas, les installations d'assainissement autonomes devront respecter le SPANC.

###### **Eaux pluviales**

Toute opération d'aménagement devra mettre en œuvre les techniques de tamponnement ou d'infiltration des eaux pluviales. La qualité des eaux pluviales doit être compatible avec les objectifs de qualité du milieu récepteur et elles doivent faire si nécessaire l'objet d'un traitement avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel (superficiel ou souterrain).

##### **GAZ- ELECTRICITE - COMMUNICATION**

Tous les réseaux seront enterrés de manière à ne pas être visibles. Les branchements devront être enterrés ou intégrés dans la façade.

#### **Article 1AU 5 : Superficie minimale**

Article caduc depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur

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

**Le R123-10-1 ne s'applique pas** : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

**Tout ou partie de la façade avant (ou pignon) des constructions principales doit être implantée :**

- A l'alignement ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie.

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,** les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement.

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

**Le R123-10-1 ne s'applique pas** : les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière de l'opération.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Toutefois, la construction de bâtiments jouxtant les limites séparatives est autorisée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, et au-delà lorsqu'il s'agit de bâtiment dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3,50 mètres..

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

Il doit être laissée la libre circulation des véhicules de défense incendie.

### **Article 1AU 9 : Emprise au sol**

Pour toutes les opérations de plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher où pour les ZAC, un minimum de 30% de logements sociaux est demandé. Dans ce cas, une densité minimale brute de 20 logements/ha est demandée. Cette densité sera majorée de 15% pour les projets situés à moins de 500m de la gare ou d'un arrêt de transport collectif..

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

la hauteur est limitée à R+1+Attique ou comble soit maximum 10m à l'acrotère haut ou au faitage. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus). Un seul niveau de comble est admis.

Au-delà d'une bande de 30m de profondeur, la hauteur des constructions est limitée à 3.50m au faitage sauf s'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant.

Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera au niveau de la voirie.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur des constructions n'est pas limitée.

---

#### **Dispositions particulières :**

---

**En secteur 1AUt** la hauteur est limitée à R+ comble. La hauteur est calculée par rapport au niveau bas du Rdc (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus). Un seul niveau de comble est admis.

### **Article 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

#### **I – Généralités**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être :

- soit enterrées ou placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques ;
- soit intégrées à la construction principale ou à une annexe harmonisée quant aux matériaux et couleurs utilisés pour la construction principale

#### **Sont notamment interdits**

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
- Tout matériau ou peinture d'imitation : placages ou peinture imitant la pierre ou la brique, briquettes vernissées.

**Concernant les clôtures :**

Les clôtures seront **végétales**.

Elles sont implantées en limite séparative sur rue.

Le grillage est toléré en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

Les murets techniques seront intégrés dans la haie végétale.

**Sont interdits** : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints, les clôtures de plus d'une plaque de béton en hauteur. Sur rue, les canisses, bâches, claustras sont interdits.

**Hauteur des clôtures****a) Sur rue et autres limites :**

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,50 mètres en limite séparative sur rue à compter par rapport au niveau de la voie, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

**b) visibilité**

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

**Article 1AU 12 : Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements

◆ Pour les opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant création de voirie, il est exigé 1 place de stationnement par logement ; tout ou partie de ces places pourront être aménagées dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles. Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garage, chaque batterie ne doit en aucun cas regrouper plus de 10 places. En sus, il sera prévu au moins 1 place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs et du stationnement pour les vélos à raison d'au minimum 1m<sup>2</sup> par logement.

◆ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour les vélos, l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Il y aura pour obligation d'aménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher

**Article 1AU 13 : Espaces libres et plantations**

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont interdites. On se reportera à la palette annexée

Les plantations seront d'essence locale.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les espaces libres non imperméabilisés doivent être plantés.

Les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

➤ Création d'un accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;

- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
  - Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
  - Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
  - Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
  - Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.
- préservées en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

### SECTION III

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

#### PERFORMANCES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

##### **Article 1AU 14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Article caduc depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur

##### **Article 1AU 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

##### **Article 1AU 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Si les infrastructures ou les réseaux de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux.

## **ZONE AGRICOLE**

## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Il s'agit des zones qui comprennent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

### RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est exposée au risque de retrait et gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

### RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance du sol et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 2), d'engins de guerre et de transport de matières dangereuses.

**Rappel** : 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.

## Chapitre I

### Règlement applicable à la Zone A

#### Caractère de la zone

Cette zone comprend des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

#### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

##### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:**

- les constructions à usage d'activités industrielles, d'activités artisanales, de bureaux ou commerciales, à fonction d'entrepôts autres qu'agricoles;
- les terrains à vocation unique de dépôt de toute sorte qui ne sont pas directement nécessaires à l'activité agricole ;
- les affouillements ou exhaussement des sols existants autres que ceux nécessaires aux activités et constructions admises à l'article A2 ;
- les constructions à usage d'habitations autres que celles admises à l'article A2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières autres que celles prévues à l'article A2 ;
- Les hébergements hôteliers tels que camping, PRL, résidence de tourisme.

##### **Article A 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions devront obligatoirement être implantées à une distance maximale autorisée sera de 100 mètres par rapport au bâtiment d'exploitation, sauf impossibilité technique.
- Les constructions, installations et aménagements liés aux activités agricoles et aux activités de diversification en relation directe avec l'activité agricole à la condition qu'elle ne porte pas atteinte à l'économie agricole.
- Tout travaux ayant pour effet de détruire les haies, boisements et talus préservés en vertu du L151-23° du code de l'urbanisme, feront l'objet d'une déclaration préalable au titre du R421-23h du code de l'urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitation existantes et les bâtiments identifiés au plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, au titre du L151-19 peuvent faire l'objet d'une extension limitée, dès lors que cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole, dans la limite de 30% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document.
- Les bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage, , au titre du R123-12 peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement hôtelier, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article A 3 : Accès et voirie

##### 1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 10 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de visibilité : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

##### 2) Voirie

La voirie doit présenter les caractéristiques suffisantes permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de lutte contre l'incendie.

#### Article A 4 : Desserte en eau et assainissement

**L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.**

##### ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage ou puits particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

##### ALIMENTATION EN EAU INDUSTRIELLE

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

##### ASSAINISSEMENT

###### Eaux usées

Lorsqu'il existe, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Lorsque le réseau n'existe pas, l'assainissement individuel est autorisé mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur les réseaux lorsqu'ils seront réalisés et elles doivent satisfaire aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le bénéficiaire de cette autorisation sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau, dès qu'il sera construit, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

###### Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge et, conformément aux avis des services techniques compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

###### Fossés

Il est interdit de combler ou buser les fossés. Ces éléments sont nécessaires notamment à l'écoulement des eaux de pluies.

### **Eaux résiduaires industrielles**

Les installations industrielles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires ne nécessitant pas de prétraitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

### **GAZ- ELECTRICITE - COMMUNICATION**

Sans objet.

## **Article A 5 : Superficie minimale**

Article caduc depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur

## **Article A 6 : Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques**

Toute nouvelle construction (hors extension des constructions existantes à usage d'habitation) sera implantée au minimum à

- 25m par rapport à l'axe des routes de 1ère catégorie
- 15 mètres de l'axe des routes de 2nde catégorie.
- 6m par rapport à l'alignement des routes de 3ème et 4ème catégorie

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments implantés dans la marge de recul sont autorisés à l'arrière et dans le prolongement du bâtiment existant..

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement

### **Dispositions particulières :**

**Pour les extensions et annexes des constructions à usage d'habitations existantes ou celles identifiées au titre du L151-19**, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement

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

Les constructions peuvent être soit en limite séparatives ou soit la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peut être autorisée à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

### **Dispositions particulières :**

**Pour les constructions à usage d'habitations existantes ou celles identifiées au titre du L151-19**, les extensions à usage d'habitation, en continuité des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, sont admises.

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

Pour les annexes des constructions à usage d'habitation, une distance maximale de 10 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus

## Article A 9 : Emprise au sol

Pour les constructions à usage d'habitations existantes ou celles identifiées au titre du L151-19, les extensions à usage d'habitation, en continuité des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, sont admises.

## Article A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder le niveau de R + 1 + combles aménageables.

Pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder la hauteur de 12 mètres sauf contrainte technique (silo...).

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article A 11 : Aspect extérieur

### I - Généralités

**Dans la zone A, les constructions sont soumises à une contrainte d'aspect : elles doivent par leur volume et leur couleur s'intégrer et assurer une perception discrète dans le paysage. Elles doivent s'insérer correctement dans leur environnement et être en relation avec les constructions existantes. Pourra être imposé le fractionnement des volumes importants des constructions afin de diminuer leur impact visuel. L'implantation de ces constructions s'accompagnera aussi par la plantation d'essences locales visant à une meilleure intégration paysagère.**

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.
- Le blanc est proscrit.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation, les constructions doivent par leur aspect s'intégrer dans l'environnement.

#### Les clôtures

Les clôtures seront végétales. Elles doivent être réalisées avec des haies végétales ou des rideaux d'arbres ou arbustes, régulièrement entretenus ou sous la forme de bosquets plus ou moins réguliers et continus et peuvent être doublés d'un grillage d'une hauteur maximale de 2.00 mètres.

## Article A 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée.

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

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont interdites. On se reportera à la palette annexée

Les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;

- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

Pour les points de vus identifiés au titre du L151-19 : Toute construction, aménagement, clôture haute ou plantation d'arbre de haute tige susceptible de fermer ou dénaturer la perspective et point de vue est interdit. préservées en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme Les boisements préservés en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme 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.

### SECTION III

## COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

### PERFORMANCES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

#### Article A 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Article caduc depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur

#### Article A 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

#### Article A 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

## **ZONE NATURELLE**

## TITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage et des éléments bâtis et naturels qui le composent.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan local d'urbanisme en application de l'article L151-19 ou L151-23° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation. La démolition de ces éléments est soumise à permis de démolir.

Les aménagements voisins doivent respecter ces quelques architectures et éléments identifiés.

- Le secteur Nzh reprend les terrains à dominante humide et potentiellement inondables

### RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est exposée au risque de retrait et gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

### RISQUES DE REMONTEES DE NAPPES

La commune est exposée au risque de remontées de nappes. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

La commune est aussi concernée par les risques sismiques (niveau 2), d'engins de guerre et de transport de matières dangereuses.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance du sol et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée

**Rappel** : 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.

## Chapitre I

### Règlement applicable à la Zone N

#### Caractère de la zone

Cette zone est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage et des éléments bâtis et naturels qui la composent.

Des éléments de paysage, « naturels » ou bâtis, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation..

Les aménagements voisins doivent respecter ces architectures et éléments identifiés.

- Le secteur Nzh reprend les terrains à dominante humide i
- Le secteur Nzhi reprend les terrains à dominante humide et potentiellement inondables
- Le secteur Ni reprend les terrains potentiellement inondables

## SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article N1 Occupations et utilisations du sol interdites

##### **Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions à usage d'habitations sauf dispositions prévues à l'article N2 ;
- le stationnement isolé des caravanes et d'habitat léger quels qu'en soient la durée et l'usage ;
- les affouillements ou exhaussements des sols existants ;
- les remblais ;
- les dépôts de toute nature ;
- les constructions à usage d'activités commerciales, à vocation d'entrepôts, industrielles et artisanales ;
- les hébergements hôteliers sauf ceux précisés à l'article 2 ;
- les carrières.

---

##### **Dispositions particulières :**

---

**En secteur Nzh, Nzhi et Ni**, tout type de constructions est interdite.

Les aménagements ne doivent pas compromettre la zone à dominante humide et potentiellement inondable.

**En secteur Nzhi et Ni**, seuls sont admis les travaux d'intérêt généraux visant à réduire les risques d'inondation.

#### Article N2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

##### **Sont admises les occupations et utilisations suivantes :**

- Les constructions agricoles ou forestières ainsi que les constructions nécessaires au services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions à usage d'habitation existantes
- Les constructions à usage d'habitation existantes et les bâtiments identifiés au plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, au titre du L151-19 peuvent faire l'objet d'une

extension limitée, dès lors que cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole, dans la limite de 30% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document.

- Les bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage, , au titre du R123-12 peuvent faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement hôtelier, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Tous travaux ayant pour effet de détruire les haies préservées en vertu du L151-23° du code de l'urbanisme, feront l'objet d'une déclaration préalable au titre du R421-23h du code de l'urbanisme.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

#### Article N3 Accès et voirie

Tout terrain pour être constructible doit avoir accès à une voie terrestre.

Tout nouvel accès doit être soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie concernée.

#### Article N4 Desserte en eau et assainissement

##### Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'aménageur doit gérer les eaux pluviales sur son propre terrain et doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

##### Les postes électriques, réseaux et divers équipements

Sauf difficultés techniques, les réseaux doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

##### Fossés

Il est interdit de combler ou buser les fossés. Ces éléments sont nécessaires notamment à l'écoulement des eaux de pluies.

#### Article N 5 : Superficie minimale

Article caduc depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur

#### Article N6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Toute nouvelle construction (hors extension des constructions existantes à usage d'habitation) sera implantée au minimum à

- 25m par rapport à l'axe des routes de 1ère catégorie
- 15 mètres de l'axe des routes de 2nde catégorie.
- 6m par rapport à l'alignement des routes de 3ème et 4ème catégorie

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments implantés dans la marge de recul sont autorisés à l'arrière et dans le prolongement du bâtiment existant.

**Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement.

**Dispositions particulières :**

**Pour les constructions à usage d'habitations existantes ou celles identifiées au titre du L151-19**, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement

**Article N7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Si elles ne jouxtent pas les limites parcellaires, les constructions doivent s'écarter de la limite d'une distance minimale de 3 mètres.

**Dispositions particulières :**

**Pour les constructions à usage d'habitations existantes ou celles identifiées au titre du L151-19**, les extensions à usage d'habitation, en continuité des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, sont admises.

**Article N8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il doit être laissé la libre circulation des véhicules de défense incendie.

Pour les annexes des constructions à usage d'habitation, une distance maximale de 10 mètres doit être respectée entre deux bâtiments non contigus

**Article N9 Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière

**Article N10 Hauteur des constructions**

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne peut excéder le niveau de R + combles aménageables.

Pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur absolue des constructions nouvelles ne peut excéder la hauteur de 12 mètres sauf contrainte technique (silo...).

**Article N11 Aspect extérieur****Généralités**

**Du fait de la sensibilité paysagère du lieu, les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'appliquent.**

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux éléments architectoniques, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation, les constructions doivent par leur aspect s'intégrer dans l'environnement.

**Matériaux :**

**Sont interdits** le blanc et les couleurs claires ou vives.

**Clôture :**

Les clôtures seront végétales, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2.00 mètres.

De manière générale, les clôtures seront végétales doublées ou non d'un grillage, le grillage seul est interdit.

Les clôtures d'aspect plaques en béton sont interdites.

**En secteurs Nz, Nzhi et Ni**, les clôtures pleines sont interdites, elles seront constituées d'éléments bas d'une hauteur maximale de 0.40 m discrets et les plus transparents possible.

Pour permettre l'entretien de cours d'eau, les haies et clôtures ne peuvent pas s'implanter à moins de 4m de la rive ou les clôtures devront être démontables.

## Article N12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique ou privée.

## Article N13 Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les essences non locales qui banalisent le paysage sont interdites. On se reportera à la palette annexée

Les constructions devront être dissimulées arbres ou arbustes organisés en bouquets dispersés.

**Les haies végétales participent d'un objectif d'aménagement paysager, un objectif de participation à la définition de l'espace public et non pas seulement la volonté de clore le terrain.**

Les haies doivent être d'essences locales.

**De façon générale, toute la végétation existante d'essences locales sur le terrain doit être conservée.**

Les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Création d'un accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales.

Pour les points de vus identifiés au titre du L151-19 : Toute construction, aménagement, clôture haute ou plantation d'arbre de haute tige susceptible de fermer ou dénaturer la perspective et point de vue est interdit. préservées en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme Les boisements préservés en vertu de l'article L151-23 du code de l'urbanisme 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.

### SECTION III

## COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS PERFORMANCES ET RESEAUX ELECTRONIQUES

### **Article N 14 : Coefficient d'Occupation des Sols**

Article caduc depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur

### **Article N 15 : Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **Article N 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

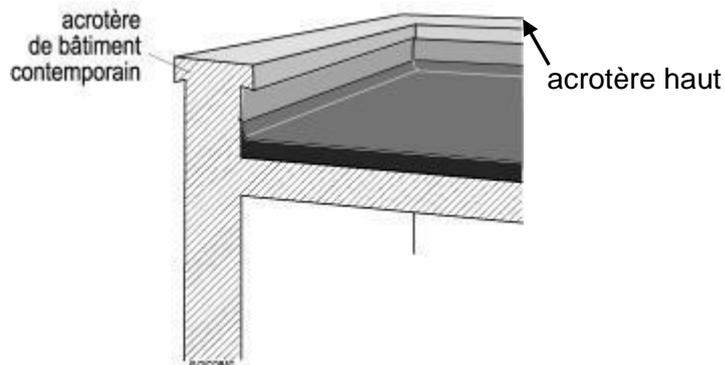
# **ANNEXES** **A titre informatif**

## GLOSSAIRE

## A

### **Acrotère**

Muret masquant un toit plat ou une terrasse



### **Affouillements du sol**

Extraction de terrain supérieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la profondeur excède 2 mètres. Les affouillements et exhaussement directement liés aux constructions doivent être indiqués sur les autorisations demandées à l'occasion de cette opération (permis de construire et travaux).

**Alignement** : (voir aussi implantations des constructions)

Les ouvrages tels que balcons ou bow-windows peuvent être édifiés en saillie, sous réserve du respect du règlement de voirie.

**A l'aplomb** : se dit d'un élément dont l'axe vertical coïncide avec un autre élément.

### **Amélioration/Extension des constructions existantes**

La notion d'amélioration correspond à des travaux sur construction existante, et non à des opérations de démolition/reconstruction. On entend par construction existante une construction édifiée avant la date d'opposabilité du présent P.L.U.

Les extensions quant à elles doivent être attenantes à la construction existante et ne peuvent conduire par leur ampleur ou leurs caractéristiques à dénaturer les constructions préexistantes, dont elles doivent demeurer l'accessoire.

**Annexe** : l'annexe est une construction autre que l'habitation mais qui répond à cet usage et dont l'affectation ne peut être modifiée sans autorisation. En ce sens elles ne peuvent avoir un accès direct sur le bâtiment d'habitation principal.

Ainsi les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc sont considérés comme des annexes.

**Appentis** : construction (ouverte ou fermée) présentant une toiture à un pan dont la ligne de faite prend appui sur une construction plus haute.

**Arbre de haute tige** : arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 7 mètres à l'âge adulte.

**Au droit de** : se dit d'un élément dont l'axe en plan coïncide avec celui d'un autre élément.

**Au nu de** : se dit d'une partie d'élévation comprise dans le même plan qu'une autre partie ;  
**au même nu** : se dit de plusieurs partie d'élévation comprise dans le même plan (voir aussi "nu").

## B

**Baie** : Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte). Les fenêtres se divisent en deux types de baie :

- Baie principale : baie éclairant les pièces principales (voir ce mot),
- Baie secondaire : baie éclairant les pièces secondaires (voir ce mot), telles que les salles de bain, salles d'eau, WC...

**Balcon** : Etroite plate-forme à garde-corps, non couverte, en surplomb (voir ce mot) devant une ou plusieurs baies.

## C

**Chaussée** : partie centrale d'une rue sur laquelle circulent les véhicules. (voir aussi "emprise et plate-forme d'une voie").

**Comble** : partie de l'espace intérieur comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

## D

**Desserte d'un terrain** : la desserte d'un terrain s'apprécie à la fons en terme d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins), et d'équipement en réseaux (eaux potable, assainissement, électricité...).

**Destination** : utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis. On distingue 9 destinations :

- **Habitation** : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.
- **Hébergement hôtelier** : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

- **Commerce** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).
- **Artisanat** : Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.
- **Bureau** : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.
- **Industrie** : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits
- **Exploitation agricole ou forestière** : L'entreprise agricole ou forestière forme une unité économique regroupant un ensemble de biens destinés par l'exploitant à l'exercice d'une activité agricole ou forestière (terres, bâtiments, cheptel et matériel) et disposant d'une autonomie de fonctionnement.
- **Entrepôt** : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** :

Elles recouvrent exclusivement les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- Les crèches et haltes garderies collectives (accueillant au moins 3 enfants)
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- Les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- Les établissements pénitentiaires ;
- Les établissements de santé avec hébergement : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de courts et moyens séjour, résidences médicalisées ;
- Les établissements publics d'action sociale ;
- Les établissements publics culturels et les salles de spectacle publiques spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;

- Les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- Les locaux exclusivement réservés à la pratique du culte ;
- Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...)
- Les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs) ;
- Les "points-relais" d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises ;
- Les ambassades, consulats, légations, organisations internationales publiques et institutions supérieures de l'Etat.

Pour les institutions supérieures de l'Etat, sont visés les 11 institutions et grands corps d'Etat suivants, mentionnés dans la Constitution du 4 octobre 1958 : la Présidence de la République ; le Premier Ministre ; l'Assemblée Nationale ; le Sénat ; la Cour de Justice de la République ; le Conseil Supérieur de la Magistrature ; le Conseil Constitutionnel ; le Conseil d'Etat ; le Conseil Economique et Social ; la Cour de Cassation ; la Cour des Comptes.

**Destination principale** : fonction principale dans un ensemble de constructions (logement, activités, commerce...)

**Division de propriété** : sont considérés comme terrains issus de division les propriétés (voir ce mot) résultant du morcellement d'une unité foncières (voir ce mot) plus importante.

## E

**Egout de toiture** : égout principal situé en bas de la partie la plus basse de la toiture.

**Embrasure** : espace libre aménagé dans l'épaisseur d'un mur pour recevoir une porte, une fenêtre.

**Emprise au sol** : l'emprise au sol est la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur l'unité foncière, y compris l'avancée des toitures, balcons, oriels (fenêtre en encorbellement faisant saillie sur un mur de façade),...

Ne sont pas compatibles les ouvrages, installations et construction dont la hauteur est inférieure ou égale à 0.60 m.

**Etage** : l'étage est un espace habitable compris entre deux planchers consécutifs, c'est-à-dire qu'il a au moins la hauteur d'un homme debout, soit 1m80.

### **Espaces verts et espaces libres**

**Les surfaces perméables** peuvent être réalisées sous forme de surfaces végétalisées sur dalle ou toits-terrasses

**Les espaces libres de pleine terre** présentent des épaisseurs de terre végétale supérieure ou égale à 2m50;

Les espaces résiduels ne peuvent être comptabilisés dans les espaces verts même s'ils sont engazonnés.

**Exhaussement de sol** : Remblaiement de terrain dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la hauteur excède 2 mètres

## F

**Faîtage** : ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées et éléments composant la partie supérieure de la toiture.

## H

### **Hauteur des constructions** :

La hauteur maximale (H) des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et :

1. l'égout du toit
2. le faîtage

## L

**Limite séparative** : ligne commune à deux propriétés privées

**Limite séparative latérale** : limite entre deux terrains, qui vient rejoindre la voie et emprise réalisée ou à réaliser par une personne publique ou la voie privée existante à la date d'approbation du PLU.

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements.

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale.

**Limite de fond de parcelle** : limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales. C'est une limite qui n'a aucun contact avec le domaine public. Par opposition, c'est la limite qui ne correspond pas aux limites séparatives et à l'alignement.

**Lucarne** : ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble (voir ce mot) par une ou plusieurs fenêtres, c'est-à-dire des baies (voir ce mot) placées dans un plan vertical et leur encadrement.

## M

**Modénature** : profils et dessins des moulures et corniches d'une façade (ornementation). Au sens large, la disposition générale et le dessin des menuiseries extérieures, des joints, les divisions des vitrages pour les façades font partie de la modénature.

**Mur bahut** : muret bas servant de base à un système de clôture (grille, grillage...°;

## N

**Nu** : Surface plane d'un mur, abstraction faite des saillies.

**Niveau** : Le nombre de niveaux d'une construction peut être indiqué sous la forme : R+X+(Comble ou Attique)

Il comprend :

R = le rez-de-chaussée

X = le nombre d'étages supérieurs,

Le niveau éventuel de comble

Ne sont pas comptés dans le nombre de niveaux des constructions indiqué les sous-sols sous réserve que ceux-ci ne dépassent pas de plus de 1 mètre de niveau du sol extérieur.

## O

**Opérations d'aménagement d'ensemble** :

Une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches de plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités artisanales, et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

## P

**Pan coupé** : pan de mur qui remplace théoriquement l'angle abattu de la rencontre de deux murs.

**Pièce principale** : est considérée comme pièce principale toute pièce destinée aux séjour, cuisine, sommeil ou travail d'une manière continue (pièces de travail des bureaux, activités...)

**Pièce secondaire** : on appelle pièces secondaires les pièces autres que principales notamment les salles d'eau, salles de bain, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie...

**Pleine terre** : un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il présente une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2m50. A défaut d'une infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol cette épaisseur permet une évaporation progressive des eaux de pluie et limite le phénomène de ruissellement.

**Propriété** : une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'unité foncière (voir ce mot)

## R

**R 111-21** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**R123-10-1** : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

## S

**Secteur** : c'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières (ex. : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments sera différente de celle de la zone UA).

**Servitudes d'utilité publique** : les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont visées par l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. Mises en œuvre par les services de l'Etat elles s'imposent aux autorités décentralisées lors de l'élaboration des documents d'urbanisme. Elles figurent en annexes au PLU.

**Sol naturel avant travaux** : sol naturel qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction, objet du permis de construire.

**Soubassement** : partie massive d'un bâtiment, construite au sol et ayant pour fonction réelle ou apparente de surélever les parties supérieures.

**Souche** : maçonnerie d'un conduit de cheminée située au dessus de la toiture.

**Surface perméable** : Partie d'un terrain recouverte par tout type de revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol.

**Surplomb** : élément ou partie d'élément dont le nu est en avant du nu d'un élément ou d'une partie placée en dessous. On appelle encorbellement le surplomb qui est porté par une suite de supports.

## T

**Terrain** : un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire

**Terrain ou unité foncière** :

Constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

## U

**Unité foncière** : (voir terrain)

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent strictement à un même propriétaire.

## V

### Voie (sens générale) :

"Peuvent être considérés comme voie

a. Tout espace libre identifié comme voie publique ou privée dans les documents graphiques

b. Toute voie à créer relevant d'une des prescriptions suivantes :

i. Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale

ii. Voies à conserver, créer ou modifier

iii. Toute voie à créer ou à modifier des orientations d'aménagement

iv. Toute voie créée ou à créer dans le cadre d'une autorisation de lotir

c. Les liaisons piétonnes ne sont pas considérées comme des voies.

### Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.

## Z

**Zonage** : Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N, A...).

**Remarque** : Les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

### Zone :

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : U, N, A,...)

## RAPPEL CODE CIVIL

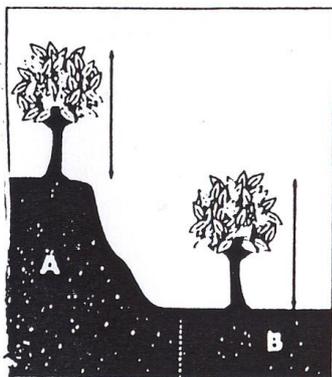
## LES PLANTATIONS

### Les distances légales

Lorsqu'il n'existe aucun règlement local ou usage reconnu, vous devez respecter les distances imposées par le Code civil (article 671) :

- une distance de 2 m au moins de la limite séparative, pour les plantations destinées à dépasser 2 m de hauteur ;
- une distance de 0,50 m au moins, pour les plantations ne devant pas dépasser 2 m de hauteur. Vous pouvez cependant planter à cette distance un arbre qui doit normalement s'élever à plus de 2 m, à condition de l'émonner régulièrement à cette hauteur.

**COMMENT CALCULER LA HAUTEUR ?** La hauteur se compte à partir du niveau du sol jusqu'au sommet de l'arbre.

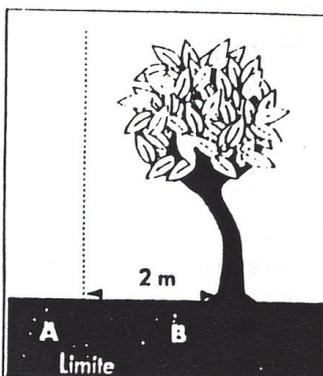


Lorsque les deux terrains sont à des niveaux différents, la hauteur se mesure par rapport au niveau du terrain où l'arbre est planté. Il en résulte que, pour le propriétaire du terrain inférieur, les plantations faites

sur le fonds voisin supérieur peuvent représenter un rideau de verdure très élevé et réduire l'ensoleillement.

**COMMENT CALCULER LA DISTANCE.** Les distances de 2 m et 0,5 m se calculent de la façon suivante :

- du côté de l'arbre : la distance se mesure du milieu du tronc de l'arbre ; il semble admis par la jurisprudence que la mesure doit se faire au niveau du sol, même si le tronc ne s'élève pas

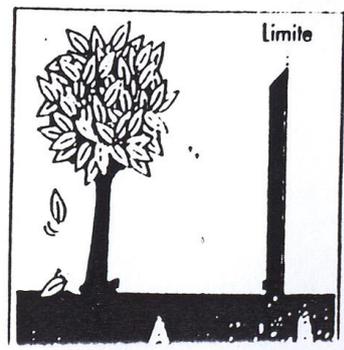
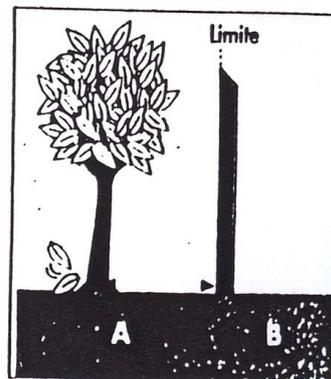
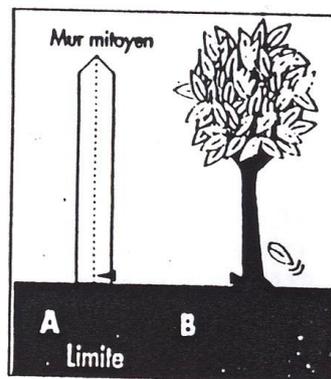


de manière rectiligne et penche vers le fonds voisin ;  
- du côté de la limite séparative : la distance se calcule à partir de la ligne divisoire des deux fonds.

Lorsqu'il y a un mur séparatif, il faut, selon

chaque cas, raisonner comme suit :

- le mur est mitoyen : la distance part du milieu du mur ;
- le mur appartient au voisin : la distance part de la face du mur orientée vers l'arbre ;
- le mur appartient à celui qui plante : la distance part de la face du mur orientée vers la propriété voisine.



## Servitude de vue

Ces règles de distances s'appliquent uniquement en cas de propriétés contigües.

Pour préserver l'intimité de chacun, le Code civil impose des distances minimales pour créer des ouvertures dans une construction, à condition qu'elles permettent de ne pas voir chez votre voisin.

### Les règles concernant les vues

#### Qu'est-ce qu'une vue ?

Une vue est une ouverture qui permet de voir à l'extérieur. Peuvent donc être considérées comme des vues :

- les fenêtres,
- les portes-fenêtres,
- les baies vitrées,
- les velux (permettant une vue sur le terrain voisin)
- un balcon,
- une terrasse.

La réglementation définit 2 sortes de vues et des règles de distance différentes :

- la vue est **droite** quand elle permet de voir directement chez le voisin sans tourner la tête,
- la vue est **oblique** quand il faut tourner la tête pour voir chez le voisin.

Type de vue	Distance entre l'ouverture et la limite séparative des 2 propriétés
<b>Vue droite</b>	1,90 m
<b>Vue oblique</b>	0,60 m

#### Comment calculer les distances ?

Les distances sont calculées différemment selon qu'il s'agit d'une vue droite ou d'une vue oblique :

- **vue droite** : 1,90 m minimum entre le bord de la fenêtre (parement extérieur du mur), le rebord extérieur du balcon ou de la terrasse et la limite séparative,
- **vue oblique** : la distance de 0,60 m se calcule en vous plaçant à l'angle de l'ouverture la plus proche de la propriété voisine.

Le calcul des distances diffère également selon que la limite séparative est matérialisée par un mur privatif ou mitoyen.

- Pour un mur privatif qui vous appartient, la distance est calculée entre l'ouverture et la partie du mur située du côté de la propriété voisine,
- En cas de mur mitoyen, la distance est calculée entre l'ouverture et le milieu de l'épaisseur du mur, qui constitue la limite séparative des 2 propriétés.

**Attention** : les distances se calculent au millimètre près ! Si vous craignez un conflit avec un voisin tatillon, calculez des distances plus grandes ou faites appel à un professionnel.

### **Aucune distance à respecter dans les cas suivants**

Voici les cas qui ne demandent aucune distance à respecter :

- si l'ouverture que vous projetez de réaliser donne sur la voie publique,
- si la partie du terrain sur lequel s'exerce la vue est grevée d'une [servitude de passage](#),
- si l'ouverture donne sur un mur aveugle ou sur un toit fermé,
- si l'ouverture donne sur une parcelle de terrain en indivision,
- si l'ouverture pratiquée sur le toit ne permet de voir que le ciel.

### **Les règles concernant les jours**

#### **Qu'est-ce qu'un jour ?**

Un jour dit « de tolérance » ou « de souffrance » est une ouverture qui laisse passer la lumière, mais ne permet pas la vue, et qui demeure fermée.

#### **Les exigences de réalisation pour les jours**

Les jours sont donc constitués par :

- un châssis fixe, ne permettant pas l'ouverture,
- un verre ou un matériau translucide, mais non transparent,
- ce verre dormant doit être garni d'un treillis de fer dont les mailles ont 10 cm d'ouverture au maximum.

Les jours doivent être placés à une hauteur réglementaire, soit :

- pour un rez-de-chaussée, à 2,60 m du sol,
- pour un étage, à 1,90 m du plancher.

En revanche, la taille des jours n'est pas limitée.

**À savoir** : la création d'un jour constitue toujours une tolérance de la part du voisin, qui peut édifier par la suite une construction qui le masquera.

## PALETTE VEGETALE

## Préservation d'un maillage bocager au titre de l'article R421-23i

### Liste des essences locales pouvant être plantées

#### Arbres et arbustes à feuilles caduques

##### Arbustes pour constitution de haies

- Aubépine (*Crataegus monogyna*)(soumise à autorisation)
- Charmille (*Carpinus betulus*)
- Hêtre pour une utilisation en haie basse (*Fagus sylvatica*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Orme résistant (*Ulmus resistens*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

##### Arbres à utiliser davantage en isolé

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resistens*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemosa*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)

**Arbres et arbustes marcescents (végétal dont les feuilles se flétrissent sans tomber)**

**Haie et arbres isolés**

- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)

**Arbres et arbustes persistants et semi-persistants**

**Haie**

- Troène d'europe (*Ligustrum vulgare*)

**Haie et arbres isolés**

- Houx (*Ilex aquifolium*)

**Plantes grimpantes**

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*Wistéria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)

## Liste des fruitiers haute tige de variétés régionales pouvant être recommandées dans le cadre des documents d'urbanisme

### **Pommiers :**

#### ***Pommes à cuire ou à couteaux***

- |                                    |                                 |
|------------------------------------|---------------------------------|
| - <i>Ascahire,</i>                 | - <i>Lanscailler,</i>           |
| - <i>Baguette d'hiver,</i>         | - <i>Marie Doudou,</i>          |
| - <i>Baguette violette,</i>        | - <i>Petit bon ente,</i>        |
| - <i>Belle fleur double,</i>       | - <i>Rambour d'hiver,</i>       |
| - <i>Cabarette,</i>                | - <i>Reinette de France,</i>    |
| - <i>Colapuis,</i>                 | - <i>Reinette de Fugélan</i>    |
| - <i>Court pendu rouge</i>         | - <i>Reinette des Capucins,</i> |
| - <i>Double bon pommier rouge,</i> | - <i>Reinette Descardre,</i>    |
| - <i>Gosselet,</i>                 | - <i>Reinette étoilée,</i>      |
| - <i>Gueule de mouton,</i>         | - <i>Sang de Boeuf</i>          |
| - <i>Jacques Lebel</i>             | - <i>Maroillaise</i>            |
| - <i>Transparente blanche.</i>     |                                 |

#### ***Pommes à cidre***

- |                                 |                           |
|---------------------------------|---------------------------|
| - <i>Amère nouvelle,</i>        | - <i>Du Verger,</i>       |
| - <i>Armagnac,</i>              | - <i>Marseigna,</i>       |
| - <i>Carisi à longue queue,</i> | - <i>Normandie blanc,</i> |
| - <i>Doux corier,</i>           |                           |

### **Poiriers :**

#### ***Poires à couteaux :***

- |                                |                              |
|--------------------------------|------------------------------|
| - <i>Beurré d'Hardenpont,</i>  | - <i>Poire de curé,</i>      |
| - <i>Comtesse de Paris,</i>    | - <i>Sans pépins,</i>        |
| - <i>Duchesse d'Angoulême,</i> | - <i>Sucré de Montluçon,</i> |
| - <i>Docteur Jules Guyot,</i>  | - <i>Triomphe de Vienne,</i> |

#### ***Poires à cuire :***

- |                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| - <i>Belle Angevine,</i>    | - <i>Poire de Livre,</i> |
| - <i>Jean Nicolas,</i>      | - <i>Saint Mathieu,</i>  |
| - <i>Poire à côte d'or,</i> |                          |

### **Cerisiers :**

- |                                       |                           |
|---------------------------------------|---------------------------|
| - <i>Cerise blanche d'Harcigny,</i>   | - <i>Griotte de Lemé,</i> |
| - <i>Guigne noir de Ruesnes,</i>      | - <i>Griotte du Nord,</i> |
| - <i>Gros Bigarreau de La Groise.</i> |                           |

### **Pruniers :**

- |                              |                                     |
|------------------------------|-------------------------------------|
| - <i>Abricotée jaune,</i>    | - <i>Prune Madeleine,</i>           |
| - <i>Coe Violette,</i>       | - <i>Reine Claude d'Athan,</i>      |
| - <i>Goutte d'or de Coe,</i> | - <i>Reine Claude dorée,</i>        |
| - <i>Monsieur hâtif,</i>     | - <i>Reine Claude rouge hâtive,</i> |
| - <i>Noberte,</i>            | - <i>Sainte Catherine,</i>          |
| - <i>Prune de Floyon,</i>    |                                     |

**Extrait de "Plantons des haies dans l'Avesnois", PNR de l'Avesnois**

**Quand planter ?**

La période de plantation la plus propice, pour les végétaux à racines nues, se situe pendant le repos végétatif de la plante, c'est à dire de début décembre à mi-mars. Il est préférable de planter les haies en dehors des périodes de gel et de forte pluie.

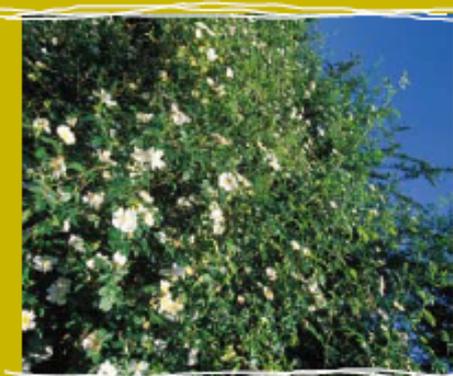


**Quel type de haie ?**

**Quelle distance de plantation ?**

**Quels végétaux planter dans ma haie ?**

Nous vous donnons ici quelques exemples de réalisation avec plusieurs essences locales et rustiques sachant qu'il en existe d'autres. Les végétaux sont à planter de façon aléatoire afin d'obtenir une haie la plus naturelle possible



**LA HAIE LIBRE FLEURIE**

Cette haie est composée d'arbustes régionaux à fleurs, à fruits ou branches décoratives. Elle demande peu d'entretien après floraison.

**Arbustes constituant cette haie :**

**LA VIERNE OBIER :** plante mellifère, floraison blanche en mai-juin, baies rouges décoratives en fin d'été.

**LE CORNOUILLER SANGUIN :** feuillage pourpre en automne, rameaux rouges en hiver, floraison blanche discrète et parfumée en mai-juin, baies noires.

**LE TROËNE D'EUROPE :** plante mellifère, floraison blanche odorante en juin-juillet, baies noires en septembre-octobre.

**L'ÉGLANTIER :** plante épineuse et mellifère, floraison blanche ou rose début juin, fruits rouges.

**AUTRES ESSENCES :** Prunellier, Sorbier des oiseaux, Sureau noir.

**Distance de plantation :** 1 plant tous les 75 cm sur 1 rangée ou 2 rangées en quinconce pour une haie plus touffue.

**Tarif moyen :** 2,60 €/mètre (2008)



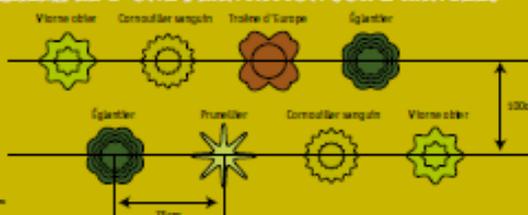
VIERNE OBIER



ÉGLANTIER



**EXEMPLE D'UNE PLANTATION SUR 2 RANGÉES**



**BAIES TOXIQUES**

Leur toxicité est variable, mais il est tout de même prudent de se laver les mains après une manipulation. La toxicité peut se limiter à une irritation, mais peut être plus grave surtout chez un enfant en cas d'ingestion où cela peut se traduire par des vomissements ou des douleurs abdominales (non toxiques pour les oiseaux).

Baies toxiques que l'on trouve dans les haies : Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Houx, Troène d'Europe et Vierge obier.

En cas de doute : centre anti-poison de Lille : N°Indigo 0825 812 822



## LA HAIE TAILLÉE AU CORDEAU



CHARME



HÊTRE

On appelle également cette haie "charmelle".

**Constituée d'une seule essence : LE CHARME OU LE HÊTRE,** cette haie a l'avantage d'être facile à tailler. De plus, elle garde son feuillage en l'hiver.

**Distance de plantation :** 1 plant tous les 40 à 50 cm sur une seule rangée.

**Tarif moyen :** 1,80 €/mètre (2008).



## LA HAIE CHAMPÊTRE

Composée d'essences locales et régionales, cette haie s'intégrera très bien dans le paysage local. Elle pourra être conduite en haies basses ou hautes.

**Arbustes constituant cette haie :**

**LE CORNOUILLER SANGUIN :** feuillage pourpre en automne, rameaux rouges en hiver, floraison discrète et parfumée en mai-juin, baies noires.

**LA VIERNE OBIER :** plante mellifère, floraison blanche en mai-juin, baies rouges décoratives à l'automne.

**LE CHARME :** l'une des essences dominantes de l'Avesnois, feuillage doré en hiver.

**LE FUSAIN D'EUROPE :** feuillage rouge-violacé à l'automne ; baies roses décoratives à l'automne.

**AUTRES ESSENCES :** Troène d'Europe, Érable champêtre, Noisetier.

**Distance de plantation :** 1 plant tous les 50 cm en alternance sur une rangée.

**Tarif moyen :** 2,20 €/mètre



CORNOUILLER SANGUIN



TROÈNE D'EUROPE



FUSAIN D'EUROPE



## LA HAIE BOCAGÈRE

Typique à l'Avesnois, cette haie a l'avantage d'être rustique et facile à entretenir.

### Arbustes constituant cette haie :

**LE CHARME** : feuille verdâtre gaufrée et dorée à l'automne

**LE TROËNE D'EUROPE** : plante mellifère, floraison blanche en juin-juillet, baies noires en septembre-octobre.

**LE NOISETIER** : châtons décoratifs jaunes verdâtres au printemps, noisettes comestibles à l'automne.

**L'ÉRABLE CHAMPÊTRE** : plante mellifère, feuillage jaune à l'automne, écorce liégeuse.

**AUTRES ESSENCES** : Cornouiller sanguin, Prunellier

**Distance de plantation** : 1 plant tous les 50 cm.

**Tarif moyen** : 2 €/mètre



NOISETIER



ÉRABLE CHAMPÊTRE

On peut intégrer de l'aubépine blanche dans cette haie, mais une demande préalable d'autorisation de plantation est obligatoire. Pour plus d'information : Parc naturel régional de l'Avesnois

## LA HAIE BASSE AVEC ARBRES TÊTARDS

Cette plantation est constituée d'une haie bocagère où sont intégrés des arbres têtards qui fourniront ombrage et bois de chauffage ainsi qu'une niche écologique diversifiée.

### Essences constituant ces arbres têtards :

**LE CHARME** : essence représentative de l'arbre têtard en Avesnois, il est considéré comme l'un des meilleurs bois de chauffage. Une taille tous les 9 ans à l'âge adulte.

**LE SAULE BLANC** : arbre à croissance rapide aimant les milieux humides, il se creuse en vieillissant et offre un habitat à de nombreuses espèces. Il se taille tous les 6 ans à l'âge adulte. Mais bois de moindre qualité pour le chauffage.

**LE FRÊNE** : Il se taille tous les 8 ans et offre un bon bois de chauffage.

**L'ÉRABLE CHAMPÊTRE** : Une taille tous les 9 ans, bon bois de chauffage et arbre esthétique.

**Distance de plantation des arbres têtards** : 1 plant tous les 5 mètres minimum inclu dans une haie bocagère.

**Tarif** : 5 €/mètre



SAULE BLANC



FRÊNE



## LA HAIE HAUTE BRISE-VENT

Refuge de nombreux oiseaux, cette haie composée de nombreuses espèces vous protégera des vents dominants et vous offrira un véritable écran de verdure.

Elle est constituée d'un mélange d'arbres de haut jet dont les cimes apporteront une protection haute contre le vent, d'arbustes conduits en cèpe (végétaux rabattus près du sol pour former une touffe de branches compactes) et d'arbustes buissonnants indispensables pour garnir la base du brise-vent.

Cette haie doit être plantée sur 2 rangées en quinconce.

### Arbustes constituant cette haie :

**LE CHÊNE PÉDONCULÉ ET LE FRÊNE** : arbres de haut-jet. Le Chêne sera planté tous les 6 mètres sur la 1<sup>ère</sup> rangée et le Frêne tous les 6 mètres sur la 2<sup>ème</sup> rangée en quinconce.

**LE TROËNE D'EUROPE, LE CORNOUILLE SANGUIN, LA VIERNE OBIER, LE FUSAIN D'EUROPE, LE NOISSETIER ET LE HOUX** : Arbustes de taille moyenne, ce sont eux qui garniront le pied de notre haie.

**L'ÉRABLE CHAMPÊTRE, L'AULNE GLUTINEUX ET LE CHARME** seront conduits en cèpe.

**Distance de plantation** : 1 plant tous les 1,5 m sur 2 rangées.

Ordre : 1<sup>er</sup> rang : Chêne pédonculé, Cornouiller sanguin, Charme, Troène d'Europe.

2<sup>ème</sup> rang : Aulne glutineux, Fusain d'Europe, Frêne, Viorne obier.

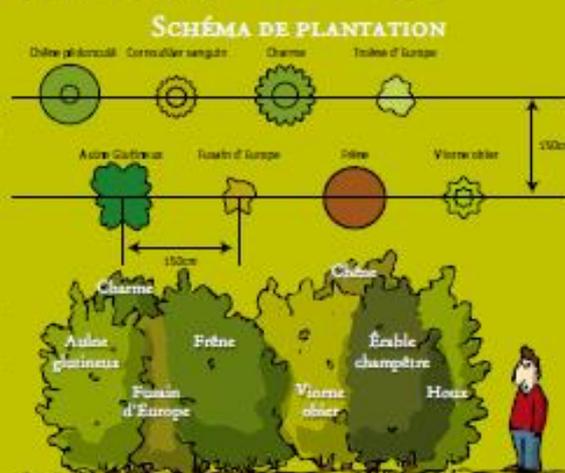
**Tarif** : 2,30 €/mètre



CHÊNE PÉDONCULÉ



HOUX



## LA HAIE À PETITS FRUITS

Décorative à l'automne, cette haie est idéale pour nourrir les animaux sauvages (oiseaux, hérissons, écureuils...). Mais attention, car certains de ces fruits sont toxiques pour l'homme.

### Arbustes constituant cette haie :

**LE NOISSETIER** : aux noisettes comestibles à l'automne.

**LA BOURDAINE** : aux baies rouges puis noires plus ou moins persistantes.

**LE PRUNELLIER** : Essence épineuse, à la floraison blanche en avril et baies bleuâtres en automne.

**L'ÉGLANTIER** : aux fruits appelés cynorrhodons. L'enveloppe rouge du fruit est comestible et très riche en vitamine C.

**LA VIERNE OBIER** : feuillage et baies rouges à l'automne.

**LE TROËNE D'EUROPE** : aux baies noires persistantes.

**AUTRES ESSENCES** : le Nerprun purgatif, Sureau noir, Houx

**Distance de plantation** : 1 plant tous les mètres sur 1 rangée ou 2 rangées en quinconce pour une haie plus touffue

**Tarif** : 2,60 €/mètre



BOURDAINE



PRUNELLIER



**INSERTION**

## Extrait du guide Restaurer et construire dans le Parc de l' Avesnois

# Recommandations

La nouvelle construction doit prendre en compte les caractéristiques des constructions avoisinantes afin de s'intégrer au mieux à l'existant.

Afin d'éviter la dispersion du bâti dans le paysage et pour respecter l'activité agricole, le droit de l'urbanisme définit clairement des secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions et des secteurs protégés au titre de l'agriculture et de l'environnement. Ces zones constructibles se situent soit en continuité immédiate, soit au sein des secteurs déjà urbanisés.

Dans ce cadre juridique, toute parcelle urbanisable est soumise aux règles du droit de l'urbanisme. Expliquées dans les documents d'urbanisme consultables en mairie, ces règles s'appliquent à toutes nouvelles constructions (totales ou partielles). Afin de ne pas être confronté à un refus de permis de construire, bloquant tout type de travaux, il est impératif de les prendre en compte dès le démarrage de l'opération, voire même de la réflexion.

### L'implantation au cœur du village :

Lorsque le projet vient s'insérer parmi d'autres constructions, il doit s'inspirer des habitudes constructives existantes : marge de recul, volume, orientation... Il convient de :

- marquer l'**alignement** à la rue, soit par le bâti lui-même, soit par le maintien ou la création d'une clôture,
- rechercher une continuité d'implantation avec l'existant.



Implantation en coeur de commune, parcelle libre de construction. Implantation en coeur de commune, alignement rompu : à éviter. Implantation en coeur de commune, implantation en continuité avec l'existant

Recommandation d'implantation d'une construction neuve en coeur de village

### L'implantation autour du village :

L'implantation de nouvelles constructions en périphérie reste la solution la plus contraignante, tant en terme de gestion des réseaux, de déplacement, d'éloignement, qu'en terme de fermeture du paysage. Lorsqu'elle est choisie,



Implantation en périphérie, parcelle de construction libre. Implantation en périphérie, alignement rompu : à éviter. Implantation en périphérie, implantation en continuité avec l'existant

Recommandation d'implantation d'une construction neuve autour du village

ce type d'implantation, le long des routes, conduit généralement le riverain à s'en écarter pour se protéger des nuisances qu'elle génère. L'implantation des constructions perpendiculairement à la rue et à l'alignement, peut permettre de limiter les bruits et d'orienter la maison vers la parcelle.

Il convient de :

- retrouver un alignement sur rue quand celui-ci est encore existant ou un alignement par rapport aux constructions voisines. L'alignement peut également se traduire par la continuité de murets, de clôtures ou de haies.
- s'adapter au relief souvent plus marqué en périphérie qu'en cœur de village. Cette précaution permet en outre de réduire les coûts de **terrassements**,
- conserver les fossés ou talus en limites de parcelles, qui jouent un rôle important au niveau du **russellement** et assurent le rôle de corridors écologiques,
- préserver et mettre en valeur le patrimoine végétal existant (haies, arbres),
- maintenir des perceptions à travers la parcelle.

### L'implantation isolée dans la campagne :

L'implantation en dehors du village n'est envisageable que dans le cas de nouvelles constructions appartenant à un hameau ou à un écart, urbanisable au titre du document d'urbanisme. Dans ce cas, il convient de :

- ne pas altérer l'organisation traditionnelle du bâti,
- maintenir les structures végétales en place, caractéristiques du paysage environnant (arbres, vergers, haies...),
- recréer, si nécessaire, la structure bocagère initiale,
- être particulièrement attentif au respect du relief,
- préserver des perceptions existantes sur le paysage,



Implantation isolée

# Outils

Dans certaines communes, l'utilisation des sols est gérée par un document d'urbanisme qui s'applique à toutes parcelles privées et publiques et permet d'assurer un développement partagé, dicté par l'intérêt collectif. Il s'agit d'un Plan Local d'urbanisme (**PLU**), d'un Plan d'Occupation des Sols (**POS**)

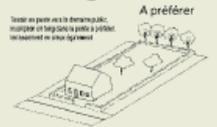
ou d'une **Carte Communale**. Dans les communes dotées d'aucun document d'urbanisme, l'aménagement est régi par le Règlement National d'Urbanisme (**RNU**).

# Recommandations

## Le relief

Face à l'existence d'un relief, les principes de base sont les suivants :

- préférer construire en bas de la pente, plutôt qu'en ligne de crête. Ce choix facilite l'inscription de la construction dans le paysage et permet en outre de se protéger des vents dominants,
- respecter la déclivité naturelle et inscrire la construction dans la pente. Le relief d'un terrain doit être considéré comme un atout et non comme une contrainte. Si le relief ne convient pas au type de construction envisagée, il faut s'orienter vers un autre terrain et non déployer des moyens titanesques et très onéreux pour essayer de le rendre plat !
- pour inscrire la construction dans la pente, il convient de privilégier les terrassements en creux plutôt qu'en saillie. La création de butte artificielle témoigne d'un terrain inadapté avec les choix d'aménagement. Hormis les surcoûts générés, des bouleversements importants du terrain naturel risquent de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales, pouvant déboucher sur des risques d'inondation !



Inscription du bâti dans la pente

## L'orientation :

A l'heure des économies d'énergie et du développement durable, on redécouvre le soin employé par nos prédécesseurs dans l'orientation de leurs maisons, pour bénéficier au mieux des apports du soleil. Il convient donc de s'en inspirer pour la construction contemporaine :

- examiner soigneusement l'orientation générale du bâti environnant,
- positionner au sud les façades les plus ouvertes et correspondant aux pièces de vie – séjour, cuisine, bureau, terrasse... A l'inverse, réserver la



Implantation en fonction de l'ensoleillement et des vents dominants

façade nord et est aux pièces de nuit – chambres, rangements, atelier, local technique... La taille des ouvertures varie également suivant les façades.

- dans les secteurs sujets aux vents violents, opposer un mur pignon aux vents dominants, comme le faisaient les anciens bâtisseurs. La nouvelle maison s'intégrera d'autant mieux dans son environnement bâti.

## Les points de vue :

« Voir et donner à voir », pourrait être le double objectif à atteindre !

Pour y parvenir, il convient de :

- conserver les vues depuis la parcelle sur les éléments de paysage environnant, soit en favorisant la vue vers un élément précis – le clocher de l'église... – soit en privilégiant une vue plus large sur le paysage alentour – le bocage, une vallée...
- constituer des limites de propriété cohérentes avec le patrimoine végétal existant à proximité,
- veiller à ce que la nouvelle construction autorise des vues traversantes vers le paysage situé à l'arrière. L'implantation en milieu de parcelle ferme la vue sur le paysage depuis la rue, au contraire de l'implantation perpendiculaire à la voie.



Vue traversante depuis la rue vers le paysage

# Outils

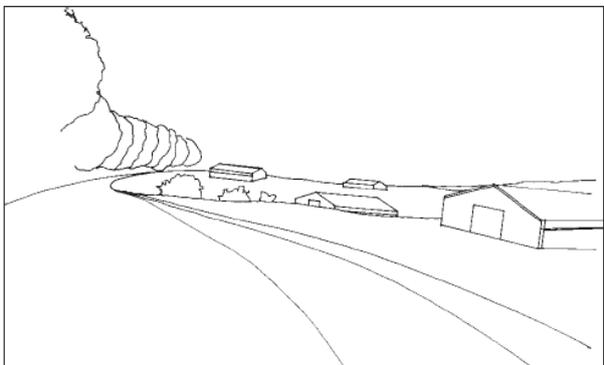
Le permis de construire réclame un **volet paysager** où devront être indiquées, entre autre :

- la topographie du site,
- l'orientation de la parcelle,
- la situation dans la commune,
- les plantations existantes ...

Réalisé grâce à la superposition d'une photographie de l'existant et du futur projet, le photomontage est l'outil le plus adapté pour visualiser l'impact du projet sur le paysage. Associé à une perspective et à une maquette, son application en amont du projet de construction facilitera l'intégration de la maison neuve à son environnement paysager.

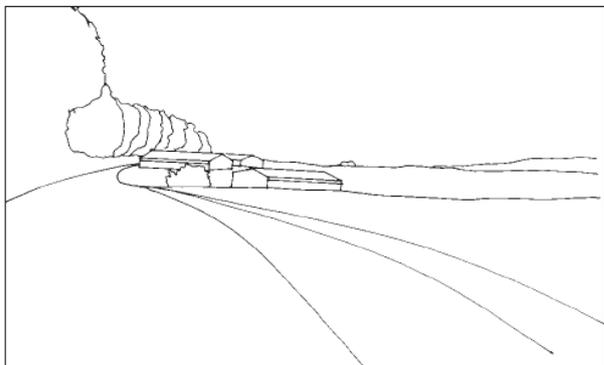
**Insertion des bâtiments agricoles**

**éviter**



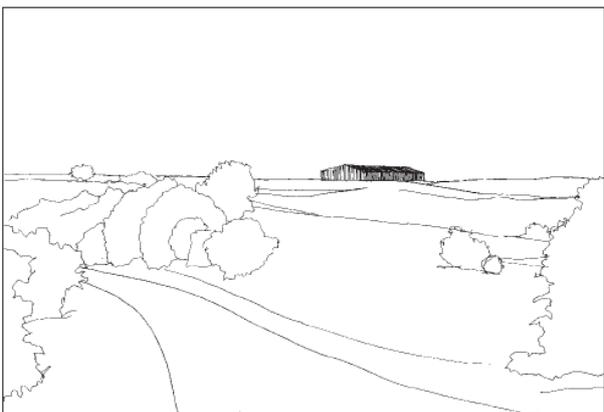
*la dissémination des constructions d'une exploitation dans la zone agricole*

**préférer**



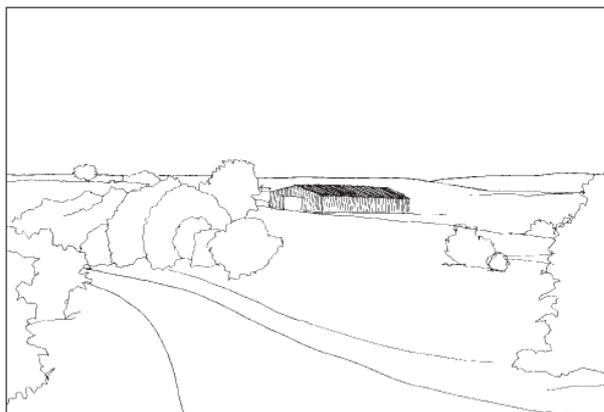
*le regroupement des constructions de l'exploitation dans la zone agricole*

**éviter**



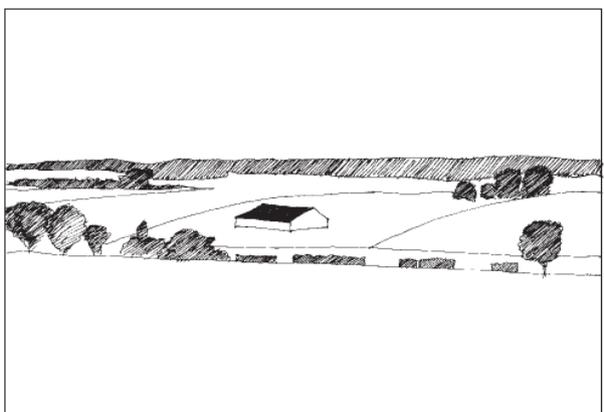
*éviter les terrains situés entièrement sur une ligne de crête*

**préférer**



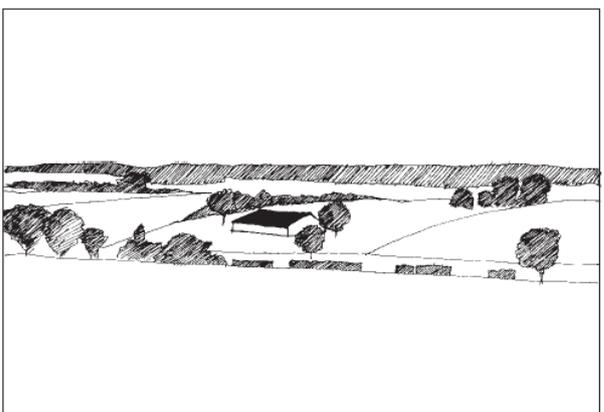
*préférer un terrain se développant sur un versant ou un replat du terrain bien exposé*

**éviter**



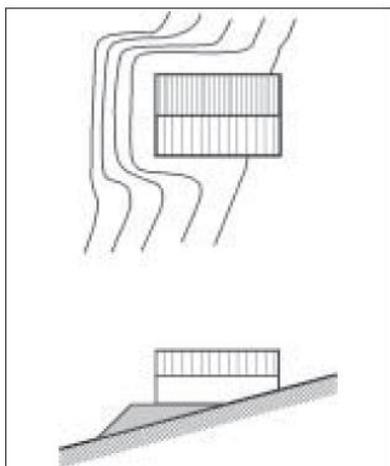
*éviter les paysages ouverts, tels que les plaines sans bosquet par exemple*

**préférer**

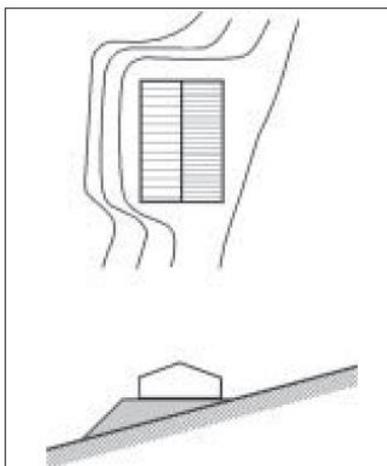


*s'il n'est pas possible d'éviter un paysage ouvert, il est recommandé de planter des arbres à haute tige sous forme de bosquets proches du bâtiment, afin de l'encadrer sans le camoufler*

**éviter**

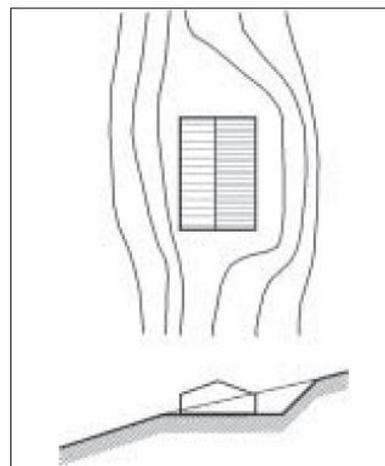


éviter l'implantation du bâtiment perpendiculairement aux courbes de niveau



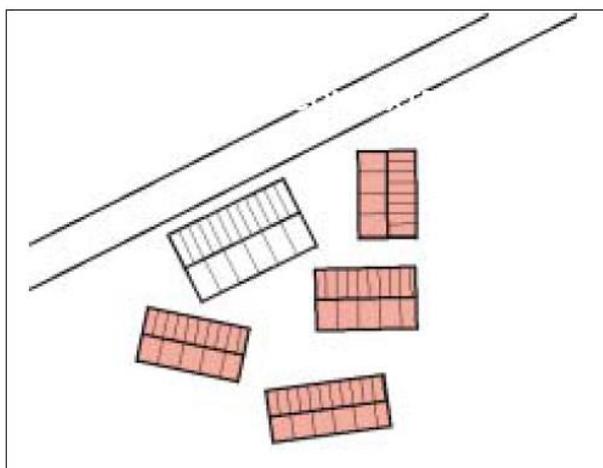
éviter l'implantation du bâtiment dans un versant pentu, nécessitant la création d'une assiette artificielle

**préférer**



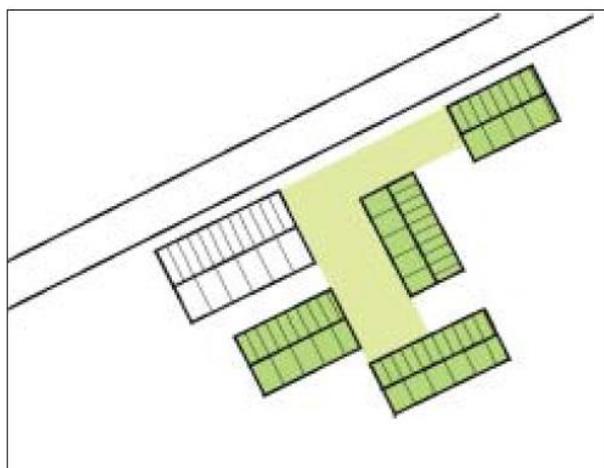
préférer l'implantation du bâtiment parallèlement aux courbes de niveau, avec un déblai des terres plutôt qu'un remblai

**éviter**



éviter l'implantation de nouveaux volumes qui ne tiennent pas compte des volumes existants et qui conduisent à une déstructuration de l'ensemble bâti

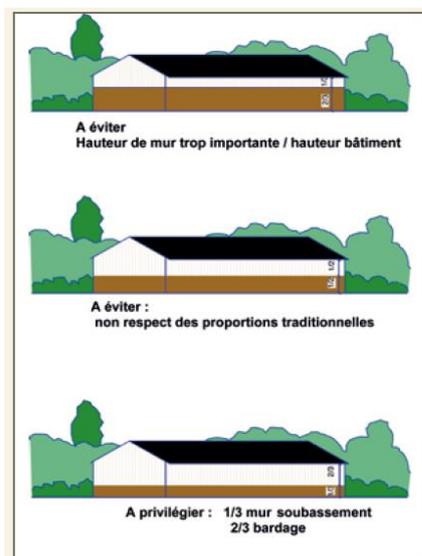
**préférer**



préférer une implantation perpendiculaire ou parallèle aux bâtiments existants, en veillant à laisser des espaces fonctionnels libres

**Bâtiments agricoles : Recommandations**

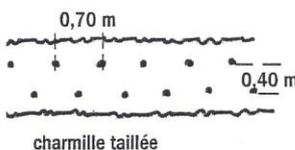
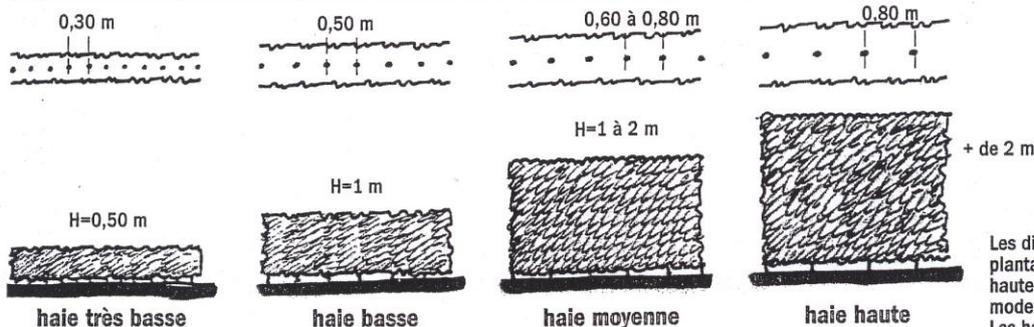
(extrait de la fiche n°9 bâtiment d'élevage - paysage, chambre d'agriculture Picardie Nord-Pas de Calais)



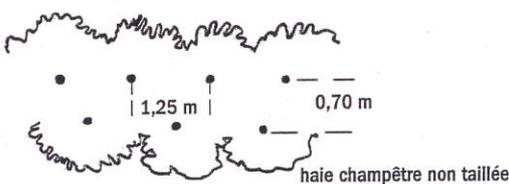


## Schémas de plantation

### HAIE TAILLÉE

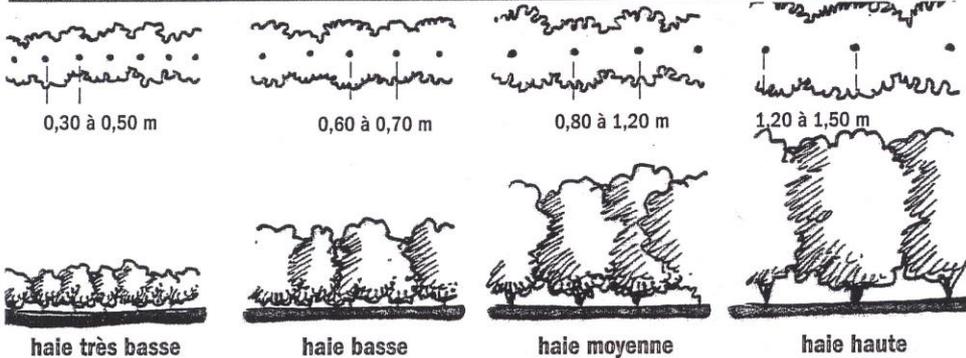


EXEMPLES DE PLANTATION SUR 2 RANGS EN QUINCONCE



Les distances de plantation varient selon la hauteur de la haie et son mode de taille. Les haies taillées sont plantées plus serrées que les haies de forme libre et prennent moins de place en largeur. La disposition en une seule ligne permet de réaliser une haie sur une faible largeur mais la disposition en quinconce permet aux arbustes un meilleur épanouissement et de multiples combinaisons.

### HAIE DE FORME LIBRE



### HAIE BRISE-VENT

