

Département de l'Eure, commune de

Douains



Plan local d'urbanisme

Pos prescrit le 5 mai 1989 et approuvé le 9 novembre 1990.
Révision du Pos prescrite le 28 mars 1991, arrêtée le 9 mars 2001
1^{re} modification approuvée le 14 mai 1993
2^e modification approuvée le 6 septembre 2002

Plu arrêté le 17 juillet 2009, approuvé le 9 juillet 2010, supprimé le 28 mai 2013

Plu prescrit le 28 février 2014

Plu approuvé le 1^{er} septembre 2022

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 1^{er} septembre 2022 arrêtant le plan local d'urbanisme de la commune de Douains

Le maire,
Vincent LEROY

Règlement écrit



Date :

1^{er} août 2022

Phase :

Approbation

Pièce n° :

4.1

Mairie de **Douains** 7, rue du Village (27120) Tel. : 02 32 52 73 40
courriel : mairie.douains@wanadoo.fr

agence **Gilson & associés** Sas, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua.....	12
Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub.....	18
Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue.....	23
Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uh.....	26
Chapitre V - Règles applicables à la zone Uz.....	32
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	36
Chapitre VI - Règles applicables à la zone 1AU.....	37
Chapitre VII - Règles applicables au secteur 1AUza.....	42
Chapitre VIII - Règles applicables à la zone 1AUzb.....	47
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	52
Chapitre IX - Règles applicables à la zone A.....	53
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	58
Chapitre X - Règles applicables à la zone N.....	59
Chapitre X - Règles applicables à la zone Np.....	64
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés.....	68
Annexe 2 Liste des essences locales seules autorisées pour les haies.....	75
Annexe 3 Annexes patrimoniales – Liste des éléments repérées au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l’urbanisme.....	76
Annexe 4 Lien permettant d’accéder à un tableau de concordance réglementaire.....	77

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu’elles concernent.

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Douains (Eure).

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales. En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié. Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel ou une infiltration des eaux dans le sol après traitement.

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics, desserte industrielle.

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Article L 151-19 : éléments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration »

La démolition partielle ou totale des éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement.

- Pour tous les types d'édifices :
 - pas de démolition,
 - pas d'utilisation de matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité de l'édifice (matériaux exclus : fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles métalliques ...)
 - pas de panneaux solaires ou photovoltaïques,
 - pas de sous-toiture goudronnée ou non respirante,
 - respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux ...),
 - pour les charpentes, respect des matériaux initiaux,
 - respect du rythme des ouvertures pour les constructions à usage d'habitation,
 - pour les constructions en brique, ne pas peindre la brique.
- Pour toutes les églises affectées ou désaffectées (en plus des prescriptions précédentes) :
 - pas de percements de nouvelles ouvertures,
 - restauration des voûtes lambrissées quand elles existent,
 - pas de châssis de toit.
- Pour le bâti traditionnel :
 - Architecture et volumétrie : l'architecture et la volumétrie doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... D'une façon générale, la symétrie et l'ordonnancement seront recherchés uniquement pour le bâti qui le nécessite.
 - Toitures : en cas de réhabilitation, la toiture devra conserver son aspect actuel, notamment en termes de matériaux, de densité de pose, de valeur de pentes.
 - Façades : enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons recevront un enduit traditionnel *à pierre vue* les têtes des moellons affleurant. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques etc. sont proscrits.
 - Nouveaux percements : la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doit être respecté.
- Pour les murs de clôture :

Toujours de facture traditionnelle (maçonnerie de silex enduits à pierre vue, chaînage et listel souvent en brique), ils devront être conservés et restaurés dans son caractère d'origine

(hauteur, traitement de faîtage, aspects). Seules les ouvertures destinées à créer un accès pourront être autorisées.

- Pour le paysage :

Ont été repérés l'ensemble des mares présente sur la commune, ainsi qu'une grande partie de haies.

Article L151-23

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles [L. 113-2](#) et [L. 421-4](#). Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le défrichement, l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Défrichement, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement.

Un recul de 10 m sur le pourtour de ces éléments identifiées sera observé pour permettre à la fois leur mise en valeur et leur maintien dans un souci de préservation de ces milieux riches en biodiversité.

- Pour les mares :

Leur modification pourra être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité et la qualité paysagère. Leur comblement est interdit.

Un recul de 10 m sur le pourtour de ces éléments identifiés sera observé pour permettre à la fois leur mise en valeur et leur maintien dans un souci de préservation de ces milieux riches en biodiversité.

- Pour les haies bocagères :

Habitat pour les petits mammifères, refuge pour l'avifaune, la haie bocagère a un rôle aussi bien environnemental que paysager. Il est donc souhaitable de la conserver voire de la développer dans la mesure du possible. À défaut, son arrachage sera soumis à déclaration préalable et sera subordonnée à replantation ou à des mesures compensatoires.

Un recul de 10 m sur le pourtour de ces éléments identifiés sera observé pour permettre à la fois leur mise en valeur et leur maintien dans un souci de préservation de ces milieux riches en biodiversité.

Article 3 Risques naturels

Le long des axes de ruissellement

Au sein d'une bande d'une largeur de 10 m de part et d'autre des axes de ruissellement (repérés au plan de zonage) sont interdits :

- les constructions de sous-sol,
- les obstacles pouvant gêner l'écoulement des eaux (murets pleins ...).

Il est également demandé de surélever les nouvelles constructions, et de les éloigner au maximum de ces axes.

Remontée de nappes

Une bonne partie de la commune est classée en zone de nappe sub-affleurante qui représente le niveau de risque le plus élevé puisque la nappe y est très proche de la surface (voir carte de sensibilité aux remontées de nappe du BRGM). Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <https://www.georisques.gouv.fr/articles-risques/inondations/les-inondations-par-remontee-de-nappe#160>

Retrait gonflement des argiles

Dans la plus grande partie de la commune, l'aléa est faible. Pour autant, certains secteurs sont plus à risque (secteur de Gournay et site du Normandie parc au sud le l'A13). Il appartient donc au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/exposition-au-retrait-gonflement-des-argiles#/>

Cavités souterraines

Il appartient au pétitionnaire de consulter le lien suivant : <http://www.eure.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite-et-protection-de-la-population/Risques-naturels-et-technologiques-Nuisances/Risques-naturels/Risques-naturels-majeurs/marnieres-et-autres-cavites-souterraines>

Tous les projets situés en tout ou partie dans un périmètre de risque lié aux cavités souterraines pourront être refusés. Toute construction nouvelle sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas levée ; cependant, si des études ou des travaux sont intervenus depuis l'approbation du Plu, levant la suspicion du risque, alors ce risque n'est plus un motif de refus. Ces prescriptions ne concernent pas les projets d'extensions et les annexes lorsqu'elles ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme.

Article 4 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Accessibilité des voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.

Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite

Pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du

nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Article 5 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Ub, Ue, Uh2, Uh3, Uz, Uza ;
- les zones à urbaniser désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones et secteur : 1 AU, 1 AUza et 1 AUzb ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et son secteur Ap auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et ses secteurs Nj et Np auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les plans de zonage joints au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- les équipements, réseaux et emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 et suivants du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 16 articles :

Caractère de la zone

- | | |
|------------|---|
| Article 1 | Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits |
| Article 2 | Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières |
| Article 3 | Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées |
| Article 4 | Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics |
| Article 5 | supprimé |
| Article 6 | Implantation par rapport aux voies et emprises publiques |
| Article 7 | Implantation par rapport aux limites séparatives |
| Article 8 | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété |
| Article 9 | Emprise au sol des constructions |
| Article 10 | Hauteur maximale des constructions |
| Article 11 | Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords |
| Article 12 | Obligations imposées en matière d'aires de stationnement |
| Article 13 | Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations |
| Article 14 | supprimé |
| Article 15 | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales |
| Article 16 | Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques |

Article 6 Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Règles applicables à la zone Ua

Il s'agit de la zone urbaine de centre village. Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Dans toute la zone à l'exception des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : en référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

Article Ua 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce d'une emprise au sol supérieure à 250 m² ;
- Les constructions à destination industrielle et d'entrepôt ;
- Tout remblaiement des mares identifiées au document graphique du règlement en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les dépôts de vieille ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de tout autre déchet.

Article Ua 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Le changement de destination des constructions existantes est autorisé :
 - pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 200 m² : en vue des sous destinations Logement, Artisanat et commerce de détail, Hôtel et autres hébergements touristiques, ainsi que Bureau ;
 - pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 200 m² : il est imposé une mixité fonctionnelle d'au moins deux sous destinations parmi les sous destinations Logement, Artisanat et commerce de détail, Hôtel et autres hébergements touristiques, ainsi que Bureau. La sous destination principale devra représenter au maximum 55 % de la surface de plancher totale de la construction.
- Pour l'application de ce règlement, il sera fait opposition à l'application de l'alinéa 3 de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme. 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 l'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles seront appréciées au regard de leur application à chacun des lots créés en propriété ou en jouissance.

Article Ua 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 4,0 m.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de ramassage des déchets.

Article Ua 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle pour limiter les risques d'inondation et de pollution du milieu naturel. Il est donc obligatoire de gérer les eaux pluviales, notamment celles provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées, à la parcelle, sans rejet en domaine public.

Le rejet sur le domaine public est toutefois autorisé, à titre exceptionnel, uniquement en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée (étude de perméabilité), à débit limité de 2 litres/seconde/hectare.

L'utilisation de matériaux perméables est à favoriser afin d'éviter l'imperméabilisation des sols.

Article Ua 5 Supprimé

Article Ua 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies ouvertes à la circulation publique ou en recul d'au moins 2 m. De plus, toute construction nouvelle d'une emprise au sol égale ou supérieure à 50 m² doit être incluse dans une bande de 35 m de profondeur comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue). Pour des raisons de sécurité liées à la visibilité, il pourra être exigé de reculer le portail de 5 m à l'intérieur de la propriété.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation, de reconstruction, d'extension de constructions existantes ou de constructions en lieu et place de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Ua 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance égale à la moitié de la hauteur hors tout de la construction sans pouvoir être inférieure à 2 m. Cette distance étant portée à 8 m si la façade de la construction comporte une ou des vues droites. Les terrasses peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

Pour le cas spécifique des limites séparatives avec une zone agricole, les constructions devront être implantées en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

En cas de réhabilitation, de reconstruction ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

Deux constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 m si l'une au moins des façades est percée d'une baie et à 2 m dans le cas contraire. Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Article Ua 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain. Cette prescription n'est pas applicable à l'extension mesurée des bâtiments existants, à la construction de leurs annexes, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ua 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 6m mesurés à l'égout du toit et à 11m hors tout. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante. Si la construction est couverte en terrasse, sa hauteur hors tout sera inférieure ou égale à 3,5m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont pas réglementées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Article Ua 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale,
- en cas de nécessité technique,
- aux bâtiments existants,

- en cas de réhabilitation, de reconstruction ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

Prescriptions générales

Les constructions respecteront les règles suivantes :

- préservation des formes traditionnelles, notamment par un plan masse privilégiant un grand volume rectangulaire allongé et des extensions potentiellement plus restreintes -ce qui écarte les projets en V, en W ou en Y par exemple- ;
- la simplicité des volumes avec des toitures à double pan à 35° minimum en cas d'ardoise et à 45° en cas de tuile (pour les maisons à rez-de-chaussée plus comble) ; les croupes doivent être plus relevées que la toiture principale (environ à 65°). Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'annexes à un volume principal à deux pans de toitures et, pour la construction principale, si elles sont végétalisées ou recouvertes de bois ;
- le respect des couleurs locales comme les teintes brun-jaune ce qui écarte les tuiles ardoisées, la teinte ardoisée devant être réservée à l'usage de l'ardoise elle-même ;
- le respect des couleurs locales pour les enduits, allant de beige clair à beige foncé, avec parfois quelques touches légères ; les couleurs blanc, gris ou noir ne correspondent le plus souvent pas aux caractéristiques du bâti environnant.

Constructions principales à destination d'habitation

- les toitures mono pente seront autorisées si elles sont accolées à un mur ou à la construction existante. Les ouvertures de toit seront réalisées dans des proportions plus hautes que larges.
- Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise naturelle, la petite tuile plate brun-jaune (minimum 60 au m²), le chaume et les matériaux similaires d'aspect, de forme, de pose et de couleur.
- Les vérandas seront autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à la construction principale et que, par leur superficie, elles constituent un élément annexe au bâtiment existant.

Les **systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Constructions à destination autre que l'habitation, extensions et annexes des habitations

- les pentes et matériaux de leur toiture ne sont pas réglementés ; les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur brun-jaune ou ardoise ;
- extensions et annexes vitrées, les toits seront tolérés sans pente minimale et les matériaux transparents ou translucides autorisés en construction et couverture.

Clôtures

Les seules clôtures autorisées sont :

- en bordure des zones agricole et naturelle :
 - les grillages et treillages métalliques d'une hauteur maximale de 2,00 m ; en bordure des zones agricole et naturelle, ils présenteront une maille ne faisant pas obstacle à la petite faune.
- en limites séparatives et en bordure de voies :
 - les murs pleins en pierre, brique ou matériau recouvert d'un enduit de tonalité beige clair à beige foncé, d'une hauteur maximale de 2 m ;
 - les murets en pierre, brique ou matériau recouvert d'un enduit de tonalité beige clair à beige foncé, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmontés ou non de lisse ou de barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 2 m ;
 - les haies d'essence locale doublées ou non de grillage ou treillage, l'ensemble d'une hauteur maximale de 2 m. Seules les essences indigènes listées à l'annexe du présent

règlement sont autorisées. Il est recommandé de composer des haies présentant un minimum de 5 espèces différentes.

De manière générale, l'objectif est de favoriser la perméabilité des clôtures pour permettre le passage de la petite faune.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme)
figurant au règlement graphique : se reporter à l'article 2 des dispositions générales et à l'annexe 3 du présent règlement.

Article Ua 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront de 5 m de longueur et 2,50 m de largeur, la longueur minimale du dégagement étant de 5 m. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation :

par logement, il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes ;

Constructions à destination commerciale, artisanale, de bureau :

il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'activité avec un minimum de 1 place par 20 m² de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'équipement.

Article Ua 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies : seules les essences indigènes listées à l'annexe du présent règlement sont autorisées. Il est recommandé de composer des haies présentant un minimum de 5 espèces différentes.

Superficie à maintenir non imperméabilisée

20% au moins de la superficie du terrain doivent être maintenus en pleine terre, non imperméabilisés, plantés ou engazonnés ; cette disposition pourra ne pas s'appliquer aux terrains issus d'une division antérieure à compter de la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme. Les aires de stationnement seront considérées comme en pleine terre si elles sont perméables.

Éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme)
figurant au règlement graphique : leur arrachage, partiel ou total, devra être interdit ou subordonné à un remplacement partiel ou total.

Article Ua 14 Supprimé

Article Ua 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les deux tiers de la superficie des aires de stationnement d'au moins trois emplacements seront réalisés en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ou biosourcés,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article Ua 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre II - Règles applicables à la zone Ub

Il s'agit de la zone urbaine d'extension d'habitat récente.

Dans toute la zone à l'exception des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : en référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

Article Ub 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce d'un «e emprise au sol supérieure à 250 m² ;
- Les constructions à destination industrielle et d'entrepôt ;
- Tout remblaiement des mares identifiées au document graphique du règlement en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les dépôts de vieille ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet.

Article Ub 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Le changement de destination des constructions existantes est autorisé uniquement pour les destinations suivantes : habitation, artisanat ou bureaux.

Article Ub 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 4,0 m.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de ramassage des déchets.

Article Ub 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle pour limiter les risques d'inondation et de pollution du milieu naturel. Il est donc obligatoire de gérer les eaux pluviales, notamment celles provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées, à la parcelle, sans rejet en domaine public.

Le rejet sur le domaine public est toutefois autorisé, à titre exceptionnel, uniquement en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée (étude de perméabilité), à débit limité de 2 litres/seconde/hectare.

L'utilisation de matériaux perméables est à favoriser afin d'éviter l'imperméabilisation des sols.

Article Ub 5 Supprimé

Article Ub 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies ouvertes à la circulation publique d'une distance au moins égale à 3 m. De plus, toute construction nouvelle d'une emprise au sol égale ou supérieure à 50 m² doit être incluse dans une bande de 35 m de profondeur comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue). Pour des raisons de sécurité liées à la visibilité, il pourra être exigé de reculer le portail de 5 m à l'intérieur de la propriété.

Toutes les règles ci-dessus pourront ne pas s'appliquer en cas de réhabilitation, de reconstruction, d'extension de constructions existantes ou de constructions en lieu et place de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Ub 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance égale à la moitié de la hauteur hors tout de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m. Cette distance étant portée à 8 m si la façade de la construction comporte une ou des vues droites. Les terrasses peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.

Pour le cas spécifique des limites séparatives avec une zone agricole, les constructions devront être implantées en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

En cas de réhabilitation, de reconstruction ou d'extension de constructions existantes, toutes les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ub 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 4 m si l'une au moins des façades est percée d'une baie et à 2 m dans le cas contraire. Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Article Ub 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain. Cette prescription n'est pas applicable à l'extension mesurée des bâtiments existants, à la construction de leurs annexes, ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article Ub 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 5m mesurés à l'égout du toit et à 9m hors tout. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante. Si la construction est couverte en terrasse, sa hauteur hors tout sera inférieure ou égale à 3,5m. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, e sont pas réglementées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Article Ub 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale,
- en cas de nécessité technique,
- aux bâtiments existants,
- en cas de réhabilitation, de reconstruction ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

Prescriptions générales

Les constructions respecteront les règles suivantes :

- préservation des formes traditionnelles, notamment par un plan masse privilégiant un grand volume rectangulaire allongé et des extensions potentiellement plus restreintes -ce qui écarte les projets en V, en W ou en Y par exemple- ;
- la simplicité des volumes avec des toitures à double pan à 35° minimum en cas d'ardoise et à 45° en cas de tuile (pour les maisons à rez-de-chaussée plus comble) ; les croupes doivent être plus relevées que la toiture principale (environ à 65°). Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'annexes à un volume principal à deux pans de toitures et, pour la construction principale, si elles sont végétalisées ou recouvertes de bois ;
- le respect des couleurs locales pour les enduits, allant de beige clair à beige foncé, avec parfois quelques touches légères ; les couleurs blanc, gris ou noir ne correspondent le plus souvent pas aux caractéristiques du bâti environnant.

Constructions principales à destination d'habitation

- les toitures mono pente seront autorisées si elles sont accolées à un mur ou à la construction existante. Les ouvertures de toit seront réalisées dans des proportions plus hautes que larges.

- Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise naturelle, la petite tuile plate brun-jaune, le chaume et les matériaux similaires d'aspect, de forme, de pose et de couleur.
- Les vérandas seront autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à la construction principale et que, par leur superficie, elles constituent un élément annexe au bâtiment existant.

Les **systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Constructions à destination autre que l'habitation, extensions et annexes des habitations

- les pentes et matériaux de leur toiture ne sont pas réglementés ; les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur brun-jaune ou ardoise ;
- extensions et annexes vitrées, les toits seront tolérés sans pente minimale et les matériaux transparents ou translucides autorisés en construction et couverture.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme) figurant au règlement graphique : se reporter à l'article 2 des dispositions générales et à l'annexe 3 du présent règlement.

Clôtures

Les seules clôtures autorisées sont :

- en bordure des zones agricole et naturelle :
 - les grillages et treillages métalliques d'une hauteur maximale de 2,00 m ; en bordure des zones agricole et naturelle, ils présenteront une maille ne faisant pas obstacle à la petite faune.
- en limites séparatives et en bordure de voies :
 - les murs pleins en pierre, brique ou matériau recouvert d'un enduit de tonalité beige clair à beige foncé, d'une hauteur maximale de 2 m ;
 - les murets en pierre, brique ou matériau recouvert d'un enduit de tonalité beige clair à beige foncé, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmontés ou non de lisse ou de barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 2 m ;
 - les haies d'essence locale doublées ou non de grillage ou treillage, l'ensemble d'une hauteur maximale de 2 m. Seules les essences indigènes listées à l'annexe du présent règlement sont autorisées. Il est recommandé de composer des haies présentant un minimum de 5 espèces différentes.

De manière générale, l'objectif est de favoriser la perméabilité des clôtures pour permettre le passage de la petite faune.

Article Ub 12 — Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront de 5 m de longueur et 2,50 m de largeur, la longueur minimale du dégagement étant de 5 m. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement.

Constructions à destination commerciale, artisanale, de bureau :

il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'activité avec un minimum de 1 place par 20 m² de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'équipement.

Article Ub 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies : seules les essences indigènes listées à l'annexe du présent règlement sont autorisées. Il est recommandé de composer des haies présentant un minimum de 5 espèces différentes.

Superficie à maintenir non imperméabilisée

50% au moins de la superficie du terrain doivent être maintenus en pleine terre, non imperméabilisés, plantés ou engazonnés ; cette disposition pourra ne pas s'appliquer aux terrains issus d'une division antérieure à compter de la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme. Les aires de stationnement seront considérées comme en pleine terre si elles perméables.

Éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au règlement graphique :** leur arrachage, partiel ou total, devra être interdit ou subordonné à un remplacement partiel ou total.

Article Ub 14 Supprimé

Article Ub 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les deux tiers de la superficie des aires de stationnement d'au moins trois emplacements seront réalisés en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ou biosourcés,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article Ub 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre III - Règles applicables à la zone Ue

Il s'agit d'une zone dédiée principalement aux équipements collectifs -notamment sportifs et scolaires- ainsi que le cimetière animalier ou l'aire de co-voiturage.

Article Ue 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à destination industrielle,
- les constructions à destination de l'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination agricole et forestière,
- Tout remblaiement des mares identifiées au document graphique du règlement en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les dépôts de vieille ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de tout autre déchet.

Article Ue 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions à destination d'habitation si elles sont nécessaires pour le gardiennage, la surveillance des installations autorisées.

Article Ue 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 4,0 m.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de ramassage des déchets.

Article Ue 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle pour limiter les risques d'inondation et de pollution du milieu naturel. Il est donc obligatoire de gérer les eaux pluviales, notamment celles provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées, à la parcelle, sans rejet en domaine public.

Le rejet sur le domaine public est toutefois autorisé, à titre exceptionnel, uniquement en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée (étude de perméabilité), à débit limité de 2 litres/seconde/hectare.

L'utilisation de matériaux perméables est à favoriser afin d'éviter l'imperméabilisation des sols.

Article Ue 5 Supprimé

Article Ue 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de reconstruction ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un recul différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en recul ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article Ue 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Pour le cas spécifique des limites séparatives avec une zone agricole, les constructions devront être implantées en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de reconstruction ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article Ue 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ue 9 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article Ue 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ne dépassera pas 12 m.

Article Ue 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Tout projet d'urbanisme ou de construction pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de recommandations particulières, si l'opération en cause, par son implantation, son volume, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales.

Les **systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Article Ue 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

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

Article Ue 13 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et loisirs, de plantations

Haies le long des voies : seules les essences indigènes listées à l'annexe du présent règlement sont autorisées. Il est recommandé de composer des haies présentant un minimum de 5 espèces différentes.

Article Ue 14 supprimé

Article Ue 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins la moitié de la superficie des aires de stationnement sera réalisée en matériau perméable. Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ou biosourcés,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article Ue 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre IV - Règles applicables à la zone Uh

Il s'agit de trois « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (Stecal) ».

Le secteur **Uh2** correspond à un habitat dispersé sur de très grandes parcelles rue des Hayes au sud du village.

Le secteur **Uh3** est dédié à d'éventuelles extensions de l'urbanisation dans les hameaux de Gournay, des Hayes et de Brécourt (sud).

Dans toute la zone à l'exception des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation : en référence à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

Article Uh 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.
- Tout remblaiement des mares identifiées au document graphique du règlement en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.
- Les dépôts de vieille ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de tout autre déchet.

Article Uh 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont seuls admis en **Uh2** :

- les constructions à destination d'habitation,
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Sont seuls admis en **Uh3** :

- les constructions à destination d'habitation,
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article Uh 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 4,0 m.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de ramassage des déchets.
- Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Uh 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle pour limiter les risques d'inondation et de pollution du milieu naturel. Il est donc obligatoire de gérer les eaux pluviales, notamment celles provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées, à la parcelle, sans rejet en domaine public.

Le rejet sur le domaine public est toutefois autorisé, à titre exceptionnel, uniquement en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée (étude de perméabilité), à débit limité de 2 litres/seconde/hectare.

L'utilisation de matériaux perméables est à favoriser afin d'éviter l'imperméabilisation des sols.

Article Uh 5 Supprimé

Article Uh 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul minimal de 2 m. Pour des raisons de sécurité liées à la visibilité, il pourra être exigé de reculer le portail de 5 m à l'intérieur de la propriété.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Uh 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteur Uh2 :

- Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives d'une distance qui ne peut être inférieure à 4 m ; les abris de jardin et les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² doivent être implantés en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Secteur Uh3 :

- Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives d'une distance qui ne peut être inférieure à 4 m ; les abris de jardin et les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m² doivent être implantés en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Pour l'ensemble des secteurs :

Pour le cas spécifique des limites séparatives avec une zone agricole, les constructions devront être implantées en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 5 m.

Article Uh 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Secteur **Uh2** :

- Deux constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 10 m si l'une au moins des façades est percée d'une baie et à 6 m dans le cas contraire. Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Secteur **Uh3** :

- Deux constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 10 m si l'une au moins des façades est percée d'une baie et à 6 m dans le cas contraire.

Article Uh 9 Emprise au sol des constructions

Secteur **Uh2** :

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

Secteur **Uh3** :

- L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.

Article Uh 10 Hauteur maximale des constructions

Secteur **Uh2 et Uh3** :

- la hauteur des constructions mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ne dépassera pas 4 m et leur hauteur au faîtage ne dépassera pas 8 m ; la hauteur des parties de constructions comportant des toitures terrasses ne dépassera pas 3,5 m à l'égout du toit ; la hauteur des abris de jardin et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m² ne dépassera pas 3,5 m hors tout. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de reconstruction ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article Uh 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale,
- en cas de nécessité technique,
- aux bâtiments existants,

- en cas de réhabilitation, de reconstruction ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

Prescriptions générales

Les constructions respecteront les règles suivantes :

- préservation des formes traditionnelles, notamment par un plan masse privilégiant un grand volume rectangulaire allongé et des extensions potentiellement plus restreintes -ce qui écarte les projets en V, en W ou en Y par exemple- ;
- la simplicité des volumes avec des toitures à double pan à 35° minimum en cas d'ardoise et à 45° en cas de tuile (pour les maisons à rez-de-chaussée plus comble) ; les croupes doivent être plus relevées que la toiture principale (environ à 65°). Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'annexes à un volume principal à deux pans de toitures et, pour la construction principale, si elles sont végétalisées ou recouvertes de bois ;
- le respect des couleurs locales pour les enduits, allant de beige clair à beige foncé, avec parfois quelques touches légères ; les couleurs blanc, gris ou noir ne correspondent le plus souvent pas aux caractéristiques du bâti environnant.

Constructions principales à destination d'habitation

- les toitures mono pente seront autorisées si elles sont accolées à un mur ou à la construction existante. Les ouvertures de toit seront réalisées dans des proportions plus hautes que larges.
- Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise naturelle, la petite tuile plate brun-jaune, le chaume et les matériaux similaires d'aspect, de forme, de pose et de couleur.
- Les vérandas seront autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à la construction principale et que, par leur superficie, elles constituent un élément annexe au bâtiment existant.

Constructions à destination autre que l'habitation, extensions et annexes des habitations

- les pentes et matériaux de leur toiture ne sont pas réglementés ; les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur brun-jaune ou ardoise ;
- extensions et annexes vitrées, les toits seront tolérés sans pente minimale et les matériaux transparents ou translucides autorisés en construction et couverture.

Les **systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme)

figurant au règlement graphique : se reporter à l'article 2 des dispositions générales et à l'annexe 3 du présent règlement.

Clôtures

Les seules clôtures autorisées sont :

- en bordure des zones agricole et naturelle :
 - les grillages et treillages métalliques d'une hauteur maximale de 2,00 m ; en bordure des zones agricole et naturelle, ils présenteront une maille ne faisant pas obstacle à la petite faune.
- en limites séparatives et en bordure de voies :
 - les murs pleins en pierre, brique ou matériau recouvert d'un enduit de tonalité beige clair à beige foncé, d'une hauteur maximale de 2 m ;

- les murets en pierre, brique ou matériau recouvert d'un enduit de tonalité beige clair à beige foncé, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmontés ou non de lisse ou de barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 2 m ;
- les haies d'essence locale doublées ou non de grillage ou treillage, l'ensemble d'une hauteur maximale de 2 m. Seules les essences indigènes listées à l'annexe du présent règlement sont autorisées. Il est recommandé de composer des haies présentant un minimum de 5 espèces différentes.

De manière générale, l'objectif est de favoriser la perméabilité des clôtures pour permettre le passage de la petite faune.

Article Uh 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront de 5 m de longueur et 2,50 m de largeur, la longueur minimale du dégagement étant de 5 m. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement.

Constructions à destination hôtelière :

il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'activité avec un minimum de 1 place par chambre ou par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Article Uh 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies : seules les essences indigènes listées à l'annexe du présent règlement sont autorisées. Il est recommandé de composer des haies présentant un minimum de 5 espèces différentes.

Superficie à maintenir non imperméabilisée

50% au moins de la superficie du terrain doivent être maintenus en pleine terre, non imperméabilisés, plantés ou engazonnés ; cette disposition pourra ne pas s'appliquer aux terrains issus d'une division antérieure à compter de la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme. Les aires de stationnement seront considérées comme en pleine terre si elles sont perméables.

Éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au règlement graphique :** leur arrachage, partiel ou total, devra être interdit ou subordonné à un remplacement partiel ou total.

Article Uh 14 Supprimé

Article Uh 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les deux tiers de la superficie des aires de stationnement d'au moins trois emplacements seront réalisés en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ou biosourcés,

- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article Uh 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre V - Règles applicables à la zone Uz

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques, industrielles, artisanales et commerciales dont une partie est constituée par la zone d'aménagement concerté *Normandie Parc*. Le secteur **Uz** correspond à des activités implantées en ordre dispersé et de moindre importance.

Article Uz 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à destination d'habitation ;
- l'aménagement de terrains de camping ;
- le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors de terrains aménagés ;
- tout remblaiement des mares identifiées au document graphique du règlement en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- les dépôts de vieille ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet.

Article Uz 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Zone Uz : article non réglementé.

Secteur **Uza** : les constructions, travaux, installations et aménagements sont acceptés s'ils n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec l'habitat.

Article Uz 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 4,0 m.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de ramassage des déchets.

Article Uz 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle pour limiter les risques d'inondation et de pollution du milieu naturel. Il est donc obligatoire de gérer les eaux pluviales, notamment celles provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées, à la parcelle, sans rejet en domaine public.

Le rejet sur le domaine public est toutefois autorisé, à titre exceptionnel, uniquement en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée (étude de perméabilité), à débit limité de 2 litres/seconde/hectare.

L'utilisation de matériaux perméables est à favoriser afin d'éviter l'imperméabilisation des sols.

Article Uz 5 Supprimé

Article Uz 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'axe de l'autoroute A 13, les constructions doivent être implantées en recul minimal d'une distance au moins égale à 100 m.

Par rapport à l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer : les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 15 m par rapport aux voies principales et d'une distance au moins égale à 10 m par rapport aux voies secondaires. Lorsqu'un terrain est bordé par plus d'une voie ou lorsqu'il est situé à l'angle d'une voie, dans ce cas la construction pourra être édifiée en recul d'une distance au moins égale à 5 m sur l'un de ses côtés.

Secteur Uza : les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 m par rapport à l'alignement des voies.

Zone Uz et secteur Uza : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Uz 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m. Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisés s'ils n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative. En cas de retrait, celui-ci sera de 1 m au minimum.

Article Uz 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uz 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain. Cette prescription n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article Uz 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas excéder 15 m par rapport au sol naturel ; un dépassement de hauteur limité à 3 m supplémentaires pourra être admis pour les ouvrages techniques tels que cheminées, local machinerie, installation de production d'énergie, etc.

Secteur Uza : la hauteur hors tout des constructions ne doit pas excéder 8 m par rapport au sol naturel ; un dépassement de hauteur pourra être admis pour les ouvrages techniques (cheminées, local machinerie, installation de production d'énergie, etc.) nécessaires au fonctionnement de la construction.

Article Uz 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- Les **constructions** de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Les teintes recommandées seront des teintes sombres (ardoise, brun, vert foncé, etc.) ; le verre ou les matériaux similaires sont autorisés en toiture et en façade.
- Les seules **clôtures** autorisées seront les haies végétales d'essences locales décrites à l'article 13, doublées ou non de grillage ou treillage métalliques d'une hauteur maximale de 2 m ; en bordure des zones agricole et naturelle, ils présenteront une maille ne faisant pas obstacle à la petite faune.

Article Uz 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront de 5 m de longueur et 2,50 m de largeur, la longueur minimale du dégagement étant de 5 m. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

- Bureaux : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher ;
- Commerces : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;
- Destinations industrielles, artisanales : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ;
- Entrepôts et logistique : 1 place de stationnement pour 400 m² de surface de plancher ;
- Hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre ;
- Restauration : 1 place pour 10 m² de salle à manger ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs : la surface dédiée au stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, sa fréquentation et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

Article Uz 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les parties de parcelles –hors voirie interne– situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde doivent être traitées en espaces verts ; les aires de stationnement réalisées en matériau perméable sont considérées comme étant des espaces verts.

La plantation de haies est vivement recommandée dans le traitement des espaces verts. Seules les essences indigènes listées à l'annexe du présent règlement sont autorisées. Il est recommandé de composer des haies présentant un minimum de 5 espèces différentes.

Article Uz 14 Supprimé

Article Uz 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins le tiers de la superficie des aires de stationnement sera réalisé en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ou biosourcés,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

En matière de couvertures, les futures constructions intégreront au choix, un minimum de 30 % de la surface de la toiture végétalisée, ou l'installation de panneaux photovoltaïques sur au minimum 30 % de la surface de toiture.

Article Uz 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

Chapitre VI - Règles applicables à la zone 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à un aménagement d'ensemble.

Article 1AU 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à destination agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerce et d'artisanat d'une emprise au sol supérieure à 100 m² ;
- Les constructions à destination industrielle, d'entrepôt ;
- Les dépôts de vieille ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet.

Article 1AU 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitation ou d'activités n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, sous réserve des autres conditions cumulatives ci-après :
 - qu'il s'agisse d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - que l'opération soit étudiée sur la totalité du périmètre délimité au document graphique ;
 - que, compte tenu de la superficie des terrains, de la densité des constructions, de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement ne présente aucun inconvénient d'ordre hygiénique.
- Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y compris les ouvrages hydrauliques, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Dans les parties de la zone concernées par un axe de ruissellement figurant au plan des contraintes, à l'exception des extensions, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement ; y seront interdites toutes ouvertures, dont soupiraux et portes de garage, situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements ; une surélévation d'au moins 0,40 m par rapport à l'altimétrie de la voie de desserte pourra être imposée.

Article 1AU 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 4,0 m.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques

de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de ramassage des déchets.

Article 1AU 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle pour limiter les risques d'inondation et de pollution du milieu naturel. Il est donc obligatoire de gérer les eaux pluviales, notamment celles provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées, à la parcelle, sans rejet en domaine public.

Le rejet sur le domaine public est toutefois autorisé, à titre exceptionnel, uniquement en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée (étude de perméabilité), à débit limité de 2 litres/seconde/hectare.

L'utilisation de matériaux perméables est à favoriser afin d'éviter l'imperméabilisation des sols.

Article 1AU 5 Supprimé

Article 1AU 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies ouvertes à la circulation publique d'une distance au moins égale à 3 m. De plus, toute construction nouvelle d'une emprise au sol égale ou supérieure à 50 m² doit être incluse dans une bande de 35 m de profondeur comptés à partir de l'alignement (ou de la limite d'emprise qui s'y substitue). Pour des raisons de sécurité liées à la visibilité, il pourra être exigé de reculer le portail de 5 m à l'intérieur de la propriété.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article 1AU 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance égale à la moitié de la hauteur hors tout de la construction sans pouvoir

être inférieure à 4 m cette distance étant portée à 8 m si la construction comporte une ou des vues droites. Les terrasses peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. Pour le cas spécifique des limites séparatives avec une zone agricole, les constructions devront être implantées en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 5 m. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

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

Article non réglementé.

Article 1AU 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain. Cette prescription n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions sera inférieure ou égale à 5m mesurés à l'égout du toit et à 9m hors tout. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante. Si la construction est couverte en terrasse, sa hauteur hors tout sera inférieure ou égale à 3,5m. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, e sont pas réglementées sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Article 1AU 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale,
- en cas de nécessité technique.

Prescriptions générales

Les constructions respecteront les règles suivantes :

- préservation des formes traditionnelles, notamment par un plan masse privilégiant un grand volume rectangulaire allongé et des extensions potentiellement plus restreintes -ce qui écarte les projets en V, en W ou en Y par exemple- ;
- la simplicité des volumes avec des toitures à double pan à 35° minimum en cas d'ardoise et à 45° en cas de tuile (pour les maisons à rez-de-chaussée plus comble) ; les croupes doivent être plus relevées que la toiture principale (environ à 65°). Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'annexes à un volume principal à deux pans de toitures et, pour la construction principale, si elles sont végétalisées ou recouvertes de bois ;
- le respect des couleurs locales pour les enduits, allant de beige clair à beige foncé, avec parfois quelques touches légères ; les couleurs blanc, gris ou noir ne correspondent le plus souvent pas aux caractéristiques du bâti environnant.

Constructions principales à destination d'habitation

- les toitures mono pente seront autorisées si elles sont accolées à un mur ou à la construction existante. Les ouvertures de toit seront réalisées dans des proportions plus hautes que larges.

- Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise naturelle, la petite tuile plate brun-jaune, le chaume et les matériaux similaires d'aspect, de forme, de pose et de couleur.
- Les vérandas seront autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à la construction principale et que, par leur superficie, elles constituent un élément annexe au bâtiment existant.

Les **systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Constructions à destination autre que l'habitation, extensions et annexes des habitations

- les pentes et matériaux de leur toiture ne sont pas réglementés ; les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur brun-jaune ou ardoise ;
- extensions et annexes vitrées, les toits seront tolérés sans pente minimale et les matériaux transparents ou translucides autorisés en construction et couverture.

Clôtures

Les seules clôtures autorisées sont :

- en bordure des zones agricole et naturelle :
 - les grillages et treillages métalliques d'une hauteur maximale de 2,00 m ; en bordure des zones agricole et naturelle, ils présenteront une maille ne faisant pas obstacle à la petite faune.
- en limites séparatives et en bordure de voies :
 - les murs pleins en pierre, brique ou matériau recouvert d'un enduit de tonalité beige clair à beige foncé, d'une hauteur maximale de 2 m ;
 - les murets en pierre, brique ou matériau recouvert d'un enduit de tonalité beige clair à beige foncé, d'une hauteur maximale de 0,6 m, surmontés ou non de lisse ou de barreaudage, l'ensemble ne dépassant pas 2 m ;
 - les haies d'essence locale doublées ou non de grillage ou treillage, l'ensemble d'une hauteur maximale de 2 m. Seules les essences indigènes listées à l'annexe du présent règlement sont autorisées. Il est recommandé de composer des haies présentant un minimum de 5 espèces différentes.

De manière générale, l'objectif est de favoriser la perméabilité des clôtures pour permettre le passage de la petite faune.

Article 1AU 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Les dimensions minimales de référence de chaque emplacement seront de 5 m de longueur et 2,50 m de largeur, la longueur minimale du dégagement étant de 5 m. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation :

il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement.

Constructions à destination commerciale, artisanale, de bureau :

il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'activité avec un minimum de 1 place par 20 m² de surface de plancher.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

il sera aménagé un nombre de places suffisant en fonction de la nature de l'équipement.

Article 1AU 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies : seules les essences indigènes listées à l'annexe du présent règlement sont autorisées. Il est recommandé de composer des haies présentant un minimum de 5 espèces différentes.

Superficie à maintenir non imperméabilisée

50% au moins de la superficie du terrain doivent être maintenus en pleine terre, non imperméabilisés, plantés ou engazonnés ; cette disposition pourra ne pas s'appliquer aux terrains issus d'une division antérieure à compter de la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme. Les aires de stationnement seront considérées comme en pleine terre si elles perméables.

Article 1AU 14 Supprimé

Article 1AU 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les deux tiers de la superficie des aires de stationnement d'au moins trois emplacements seront réalisés en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ou biosourcés,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article 1AU 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre VII - Règles applicables au secteur 1AUza

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à destination d'activités économiques située au nord de l'autoroute A 13.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à destination d'activités économiques. Une orientation d'aménagement et de programmation précise les principes d'aménagement.

Article 1AUza 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à destination d'habitation ;
- l'aménagement de terrains de camping ;
- le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors de terrains aménagés ;
- tout remblaiement des mares identifiées au document graphique du règlement en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- les dépôts de vieille ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet.

Article 1AUza 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions sont autorisées à condition :
 - que l'opération soit étudiée sur la totalité du périmètre délimité au document graphique ;
 - et que l'opération réserve les possibilités d'opérations sur toutes les parcelles voisines ;
 - et que, compte tenu de la superficie des terrains, de la densité des constructions, de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement ne présente aucun inconvénient d'ordre hygiénique.
- Sont également autorisés sous réserve d'être compatibles avec la destination générale du secteur concerné et de ne pas compromettre son aménagement ultérieur :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - les aires de stationnement ainsi que les aires de jeux et sport ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements du sol liés aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Dans les parties de la zone concernées par un axe de ruissellement figurant au plan des contraintes, à l'exception des extensions, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement ; y seront interdites toutes ouvertures, dont soupiraux et portes de garage, situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements ; une surélévation d'au moins 0,40 m par rapport à l'altimétrie de la voie de desserte pourra être imposée.

Article 1AUza 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation

publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

- Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 4,0 m.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de ramassage des déchets.

Article 1AUza 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Gaz

Toute construction pourra être raccordée au réseau public de distribution de gaz.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle pour limiter les risques d'inondation et de pollution du milieu naturel. Il est donc obligatoire de gérer les eaux pluviales, notamment celles provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées, à la parcelle, sans rejet en domaine public.

Le rejet sur le domaine public est toutefois autorisé, à titre exceptionnel, uniquement en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée (étude de perméabilité), à débit limité de 2 litres/seconde/hectare.

L'utilisation de matériaux perméables est à favoriser afin d'éviter l'imperméabilisation des sols.

Article 1AUza 5 Supprimé

Article 1AUza 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'axe de l'autoroute A 13, les constructions doivent être implantées en recul minimal d'une distance au moins égale à 50 m.

Par rapport à l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer : les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 7 m. Des saillies limitées sur la marge de recul, justifiées par des considérations fonctionnelles ou esthétiques pourront être autorisées dans une bande de 3 m maximum (auvents, débords de toiture, bow-windows,

circulations verticales, ...). Les installations techniques qui le nécessitent (postes de garde, transformateurs) pourront être autorisées dans les marges de recul sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère soignée et du respect des impératifs de sécurité (visibilité en particulier).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Article 1AUza 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limites séparative ; en cas de retrait, celui-ci sera de 1 m au minimum.

Article 1AUza 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 1AUza 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain. Cette prescription n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article 1AUza 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas excéder 15 m par rapport au sol naturel ; un dépassement de hauteur limité à 3 m supplémentaires pourra être admis pour les ouvrages techniques tels que cheminées, local machinerie, installation de production d'énergie, etc.

Article 1AUza 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Les teintes recommandées seront des teintes sombres (ardoise, brun, vert foncé, etc.) ; le verre ou les matériaux similaires sont autorisés en toiture et en façade.

Les seules clôtures autorisées seront les haies végétales d'essences locales décrites à l'article 13, doublées ou non de grillage ou treillage métalliques d'une hauteur maximale de 2 m ; en bordure des zones agricole et naturelle, ils présenteront une maille ne faisant pas obstacle à la petite faune.

Article 1AUza 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Les dimensions des places seront conformes aux normes NF P91-100 et NF P91-120. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

- Bureaux : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher ;
- Commerces : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;
- Destinations industrielles, artisanales : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ;

- Entrepôts et logistique : 1 place de stationnement pour 400 m² de surface de plancher ;
- Hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre ;
- Restauration : 1 place pour 10 m² de salle à manger ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs : la surface dédiée au stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, sa fréquentation et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

Article 1AUza 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Pour chacun des lots l'obligation est la suivante :

- Les parties de parcelles –hors voirie interne– situées **entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie** publique ou privée qui les borde doivent être traitées en espaces verts ; les aires de stationnement réalisées en matériau perméable sont considérées comme étant des espaces verts.
- La **surface des espaces verts** ne pourra être inférieure à 20% de la surface générale de chaque lot. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnements seront aménagées en espaces verts. Elles pourront également être traitées en espaces minéraux à hauteur de 20% de la surface générale de chaque lot pour les chemins, aire de repos et de jeux. Les chemins seront traités en béton désactivé et les aires de repos en stabilisé.
- Par **tranche de 100 m² d'espace vert** de pleine terre, il sera exigé au moins un arbre à haute tige (force 16/18 selon normes Afnor) et 8 m² d'arbustes (force 60/80) à une densité de 2 unités par m² ou de plantes vivaces en conteneur 2 litres à une densité de 8 unités par m². Dans le cas où une partie des espaces verts devrait être réalisée sur une terrasse en béton, une couche de terre végétale suffisante devra assurer un bon développement des plantations.
- Aires de stationnement : les places de stationnement dans tous les secteurs seront cloisonnées par des plantations organisées en haies taillées et maintenues à une hauteur de 1,40 m. Ces haies seront réalisées en baliveaux 100/125 plantés en quinconce à 0.50 m en tous sens entre les pieds et distants de 0.30 m minimum du bord des espaces minéraux. Le cloisonnement sera perpendiculaire aux voiries par tranche de 5 voitures et, dans le sens parallèle aux voies, entre chaque rang de voitures ainsi qu'aux pourtours. L'ensemble sera complété à raison d'un arbre à haute tige (force 16/18 selon normes Afnor) pour 5 voitures, à répartir de manière homogène sur le site.
- **La plantation de haies est vivement recommandée dans le traitement des espaces verts.** Seules les essences indigènes listées à l'annexe du présent règlement sont autorisées. Il est recommandé de composer des haies présentant un minimum de 5 espèces différentes.

Article 1AUza 14 supprimé

Article 1AUza 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins le tiers de la superficie des aires de stationnement sera réalisé en matériau perméable. Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ou biosourcés,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été

- utilisation d'énergies renouvelables : géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

En matière de couvertures, les futures constructions intégreront au choix, un minimum de 30 % de la surface de la toiture végétalisée, ou l'installation de panneaux photovoltaïques sur au minimum 30 % de la surface de toiture.

Article 1AUza 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre VIII - Règles applicables à la zone 1AUzb

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à destination d'activités économiques. Une orientation d'aménagement et de programmation précise les principes d'aménagement.

Article 1AUzb 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Les constructions à destination d'habitation ;
- l'aménagement de terrains de camping ;
- le stationnement des caravanes et des camping-cars en dehors de terrains aménagés ;
- tout remblaiement des mares identifiées au document graphique du règlement en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- les dépôts de vieille ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et de tout autre déchet.

Article 1AUzb 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Dans l'emprise du corridor écologique, les constructions et installations devront respecter les recommandations du schéma régional de cohérence écologique ;
- les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées sous réserve de respecter les recommandations du schéma régional de cohérence écologique ;
- les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont destinés à des ouvrages hydrauliques et sous réserve de respecter les recommandations du schéma régional de cohérence écologique ;
- Dans les parties de la zone concernées par un axe de ruissellement figurant au plan des contraintes, à l'exception des extensions, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement ; y seront interdites toutes ouvertures, dont soupiraux et portes de garage, situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements ; une surélévation d'au moins 0,40 m par rapport à l'altimétrie de la voie de desserte pourra être imposée.

Article 1AUzb 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 4,0 m.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- L'aménagement des voies, des aires de collecte, des locaux de stockage et des aires de points d'apport volontaires devra respecter les prescriptions des organismes compétents en matière de ramassage des déchets.

Article 1AUzb 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

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

Gaz

Toute construction pourra être raccordée au réseau public de distribution de gaz.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle pour limiter les risques d'inondation et de pollution du milieu naturel. Il est donc obligatoire de gérer les eaux pluviales, notamment celles provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées, à la parcelle, sans rejet en domaine public.

Le rejet sur le domaine public est toutefois autorisé, à titre exceptionnel, uniquement en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée (étude de perméabilité), à débit limité de 2 litres/seconde/hectare.

L'utilisation de matériaux perméables est à favoriser afin d'éviter l'imperméabilisation des sols.

Article 1AUzb 5 Supprimé

Article 1AUzb 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'axe de l'autoroute A 13, les constructions doivent être implantées en recul minimal d'une distance au moins égale à 50 m.

Par rapport à l'axe de la RD 181, les constructions doivent être implantées en recul minimal d'une distance au moins égale à 40 m.

Par rapport à l'axe de la RD 75 dans son nouveau tracé, les constructions doivent être implantées en recul minimal d'une distance au moins égale à 75 m, hors partie déclassée devenant voirie interne à la ZAC

Par rapport à l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer : les constructions doivent être implantées en recul d'une distance au moins égale à 7 m. Des saillies limitées sur la marge de recul, justifiées par des considérations fonctionnelles ou esthétiques pourront être autorisées dans une bande de 3 m maximum (auvents, débords de toiture, bow-windows, circulations verticales, ...). Les installations techniques qui le nécessitent (postes de garde, transformateurs) pourront être autorisées dans les marges de recul sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère soignée et du respect des impératifs de sécurité (visibilité en particulier).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer soit en recul d'une distance au moins égale à 2 m.

Article 1AUzb 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point d'un autre bâtiment qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera de 1 m au minimum.

Article 1AUzb 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 1AUzb 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain. Cette prescription n'est pas applicable aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article 1AUzb 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur hors tout des constructions ne doit pas excéder 15 m par rapport au sol naturel ; les constructions situées sur des parcelles non limitrophes aux limites de la ZAC pourront présenter une hauteur hors tout qui ne doit pas excéder 18 m par rapport au terrain naturel. Un dépassement de ces hauteurs limité à 3 m supplémentaires pourra être admis pour les ouvrages techniques tels que cheminées, local machinerie, installation de production d'énergie, etc.

Article 1AUzb 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site. Les teintes recommandées seront des teintes sombres (ardoise, brun, vert foncé, etc.) ; le verre ou les matériaux similaires sont autorisés en toiture et en façade. Les seules clôtures autorisées seront les haies végétales d'essences locales décrites à l'article 13, doublées ou non de grillage ou treillage métalliques d'une hauteur maximale de 2 m ; en bordure des zones agricole et naturelle, ils présenteront une maille ne faisant pas obstacle à la petite faune

Article 1AUzb 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ; les exigences pour le stationnement des personnes à mobilité réduite (en termes de caractéristiques et de quantité) devront être intégrées aux aménagements. Les dimensions des places seront conformes aux normes NF P91-100 et NF P91-120. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

- Bureaux : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher ;
- Commerces : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ;
- Destinations industrielles, artisanales : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ;
- Entrepôts et logistique : 1 place de stationnement pour 400 m² de surface de plancher ;
- Hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre ;

- Restauration : 1 place pour 10 m² de salle à manger ;
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs : la surface dédiée au stationnement doit être déterminée en fonction des besoins induits par l'activité, sa fréquentation et les possibilités de stationnement liées aux quartiers avoisinants.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.

Article 1AUzb 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Les aménagements paysagers seront compatibles avec les principes figurant à l'orientation d'aménagement et de programmation.

Sera réservée une bande non close, plantée et engazonnée et densément arborée d'une largeur de 15 m en périphérie de la ZAC, élargie à 70 m au droit de la RD 75 jusqu'à sa jonction avec la RD 181 permettant le déplacement sans entrave de la faune. L'ancien tracé de la RD 75 devenant une voie interne à la ZAC.

Pour chacun des lots l'obligation est la suivante :

- Les parties de parcelles –hors voirie interne– situées **entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie** publique ou privée qui les borde doivent être traitées en espaces verts ; les aires de stationnement réalisées en matériau perméable sont considérées comme étant des espaces verts.
- La **surface des espaces verts** ne pourra être inférieure à 20% de la surface générale de chaque lot. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnements seront aménagées en espaces verts. Elles pourront également être traitées en espaces minéraux à hauteur de 20% de la surface générale de chaque lot pour les chemins, aire de repos et de jeux. Les chemins seront traités en béton désactivé et les aires de repos en stabilisé.
- Par **tranche de 100 m² d'espace vert** de pleine terre, il sera exigé au moins un arbre à haute tige (force 16/18 selon normes Afnor) et 8 m² d'arbustes (force 60/80) à une densité de 2 unités par m² ou de plantes vivaces en conteneur 2 litres à une densité de 8 unités par m². Dans le cas où une partie des espaces verts devrait être réalisée sur une terrasse en béton, une couche de terre végétale suffisante devra assurer un bon développement des plantations.
- Aires de stationnement : les places de stationnement dans tous les secteurs seront cloisonnées par des plantations organisées en haies taillées et maintenues à une hauteur de 1,40 m. Ces haies seront réalisées en baliveaux 100/125 plantés en quinconce à 0.50 m en tous sens entre les pieds et distants de 0.30 m minimum du bord des espaces minéraux. Le cloisonnement sera perpendiculaire aux voiries par tranche de 5 voitures et, dans le sens parallèle aux voies, entre chaque rang de voitures ainsi qu'aux pourtours. L'ensemble sera complété à raison d'un arbre à haute tige (force 16/18 selon normes Afnor) pour 5 voitures, à répartir de manière homogène sur le site.
- **La plantation de haies est vivement recommandée dans le traitement des espaces verts.** Seules les essences indigènes listées à l'annexe du présent règlement sont autorisées. Il est recommandé de composer des haies présentant un minimum de 5 espèces différentes.

Article 1AUzb 14 supprimé

Article non réglementé.

Article 1AUzb 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins le tiers de la superficie des aires de stationnement sera réalisé en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ou biosourcés,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

En matière de couvertures, les futures constructions intégreront au choix, un minimum de 30 % de la surface de la toiture végétalisée, ou l'installation de panneaux photovoltaïques sur au minimum 30 % de la surface de toiture.

De plus, les aménagements devront prendre en compte le corridor écologique figurant au document graphique du règlement.

Article 1AUzb 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

Chapitre IX - Règles applicables à la zone A

Il s'agit des parties de la commune dévolues à l'activité agricole et mises en valeur par l'agriculture.

Le secteur **Ap** correspond à une partie de la zone agricole où la constructibilité est réduite afin de préserver le paysage.

Article A 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

- Toute construction est interdite à l'exception des autorisations mentionnées à l'article 2.
- Tout remblaiement des mares identifiées au document graphique du règlement en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.
- Les dépôts de vieille ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de tout autre déchet.

Article A 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Les constructions, travaux, installations et aménagements s'ils sont directement nécessaires à l'activité agricole ;
 - Les constructions à destination d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation et d'être situées à moins de 100 m des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée ;
 - les constructions, travaux, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (exemples : transformation, conditionnement, vente de produits issus de l'exploitation agricole...) ;
 - L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination de constructions existant au sein des exploitations agricoles si ces travaux sont liés à des activités d'accueil et de services touristiques tels que gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc. ;
 - - Suivant les dispositions de l'article L151-11, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, le changement de destination, si il concerne un bâtiment repéré au document graphique du règlement, est autorisé :
 - 1.a pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 200 m² : en vue des sous destinations Exploitation agricole, Logement, Artisanat et commerce de détail, ainsi que autres hébergements touristiques ;
 - 1.b pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 200 m² : il est imposé une mixité fonctionnelle d'au moins deux sous destinations parmi les sous destination Exploitation agricole, Logement, Artisanat et commerce de détail, Hôtel ainsi que autres hébergements touristiques.
- La sous destination principale devra représenter au maximum 55 % de la surface de plancher totale de la construction.
- Suivant les dispositions de l'article L151-12, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, les annexes et les extensions des bâtiments d'habitation existants, à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 20 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale, de ne pas excéder la hauteur des constructions existantes, et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas :
 - 1.a 30% de l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du Plu si cette emprise existante est inférieure ou égale à 100 m²,
 - 1.b 25% de l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du Plu si cette emprise existante est supérieure à 100 m² et inférieure à 200 m²,

1.c 20% de l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du Plu si cette emprise existante est supérieure ou égale à 200 m², l'emprise au sol de ces annexes et extensions réalisées en une ou plusieurs fois ne pouvant pas dépasser 60 m².

L'emprise au sol ne comprend pas les piscines non couvertes.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Dans les parties de la zone concernées par un axe de ruissellement figurant au plan des contraintes, à l'exception des extensions, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement ; y seront interdites toutes ouvertures, dont soupiraux et portes de garage, situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être atteintes par les écoulements ; une surélévation d'au moins 0,40 m par rapport à l'altimétrie de la voie de desserte pourra être imposée.

Sont seuls autorisés en secteur **Ap** :

- les constructions et installations correspondant aux ouvrages absolument nécessaires aux réseaux Eau, Électricité, Fibre téléphonique, Assainissement collectif, voies douces, panneaux signalétiques de circulation ou de danger.

À l'intérieur des zones de **nuisances sonores** figurées au plan des contraintes joint au dossier, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur prévues aux articles L.571-1 et suivants du code de l'environnement.

Article A 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les sorties de véhicules sur la voie ouverte au public ne peuvent être admises que si elles se font dans des conditions de visibilité et de sécurité satisfaisantes.

Article A 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément aux instructions des textes en vigueur. En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires en vigueur (notamment l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif). En outre, les dispositifs devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement. Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré traitement conformément aux instructions des textes en vigueur

Eaux pluviales

Pour chaque construction, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle pour limiter les risques d'inondation et de pollution du milieu naturel. Il est donc obligatoire de gérer les eaux

pluviales, notamment celles provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées, à la parcelle, sans rejet en domaine public.

Le rejet sur le domaine public est toutefois autorisé, à titre exceptionnel, uniquement en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée (étude de perméabilité), à débit limité de 2 litres/seconde/hectare.

L'utilisation de matériaux perméables est à favoriser afin d'éviter l'imperméabilisation des sols.

Article A 5 **Supprimé**

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

- Par rapport à l'axe de l'autoroute A13, les constructions doivent être implantées en recul minimal de 100 m.
- Par rapport à l'axe de la Rd 181 : les constructions doivent être implantées en recul minimal de 75 m.
- Par rapport à l'axe de la Rd 75 : les constructions doivent être implantées en recul minimal de 15 m.
- Par rapport à l'alignement des autres voies existantes, modifiées ou à créer : les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul minimal de 5 m.

En cas de réhabilitation, de reconstruction ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article A 7 **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance qui ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur hors tout de la construction avec un minimum de 3 m. Ce retrait minimum sera porté à 6 m vis-à-vis des zones urbaines.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés en limite ou en retrait d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

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

Article non réglementé.

Article A 9 **Emprise au sol des constructions**

Article non réglementé.

Article A 10 **Hauteur maximale des constructions**

Les constructions à destination agricole présenteront une hauteur maximale de 8 m à l'égout du toit et de 10 m hors tout. Cette hauteur maximale des constructions pourra être portée à 15 m à l'égout du toit et de 18 m hors tout dans un rayon de 100 mètres linéaires du bâtiment siège social des exploitations, ou du bâtiment principal de l'exploitation en absence de siège social.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics présenteront une hauteur maximale de 8 m à l'égout du toit et de 10 m hors tout.

Les constructions à usage d'habitation ainsi que les annexes ne compteront pas plus d'un rez-de-chaussée et de comble (R + C). En cas de réhabilitation, de reconstruction ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus ne s'appliqueront pas à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics présenteront une hauteur maximale de 8 m à l'égout du toit et de 10 m hors tout.

Article A 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations. L'autorisation de construire pourra être refusée si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère de la zone. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les **systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Annexes et extensions : en cas de construction préexistante, les règles ci-dessous ne s'appliquent pas s'il n'y a pas aggravation de l'écart par rapport à la règle.

Façades :

Constructions à destination agricole :

Les teintes claires ou réfléchissantes sont interdites. Les teintes recommandées sont les teintes sombres comme par exemple : bleu vert (équivalent RAL 5001), bleu saphir (équivalent RAL 5003), bleu gris (équivalent RAL 5008), bleu azur (équivalent RAL 5009), gris anthracite (équivalent RAL 7016), gris noir (équivalent RAL 7021). Les clins de bois sont autorisés.

Constructions à destination d'habitation :

Les matériaux autorisés en façades sont :

- briques d'aspect traditionnel (c'est-à-dire identiques aux briques locales : sont interdites par exemple les briques flammées jaune et noir, rose clair, les briques peintes, etc.) ;
- enduits de mortier de chaux, en enduits bâtards teintés dans les tons ocrés, pierre ou sable ;
- maçonnerie de pierre naturelle comme le calcaire ou le silex ;
- colombages ou clins de bois.

Couvertures :

Constructions à destination d'habitation :

Les pentes des toitures seront au minimum de 35°. Cette disposition ne s'applique pas aux appendices tels que vérandas, appentis, etc. Les toitures terrasses ou mono pentes sur la construction principale sont interdites, sauf pour les annexes et extensions.

Matériaux des couvertures :

Constructions à destination agricole :

les matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les bardages métalliques en tôle nervurée pré-peinte (« bac acier ») sont autorisés s'ils sont de teinte sombre.

Constructions à destination d'habitation :

Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte vieillie ou flammée (20 unités au m² minimum, ou d'aspect similaire), l'ardoise naturelle ou artificielle, le chaume ou le zinc.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme)

figurant au règlement graphique : se reporter à l'article 2 des dispositions générales et à l'annexe 3 du présent règlement.

Clôtures : Les clôtures doivent être végétales, composées d'essences locales dont la liste de celles autorisées se trouve en annexe, éventuellement doublées ou non d'un grillage à maille large (10x10 cm au minimum). L'objectif de ce maillage étant de faciliter la perméabilité hydrologique et écologique. Des ouvertures devront également être prévues à la base de ces clôtures.

Article A 12 **Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

En cas de création d'un logement suite à changement de destination, il sera aménagé au moins 2 places de stationnement sur la parcelle dont au moins une dans un volume bâti existant.

Article A 13 **Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 et 113-2 du code de l'urbanisme : tout abattage est soumis à déclaration préalable et la nature du sol doit rester boisée. L'abattage de boisements d'une superficie supérieure à 0,5 hectare non recouverte d'une trame espace boisé classé est également soumis à déclaration préalable.

Haies le long des voies et en limite de parcelles : seules les essences indigènes listées à l'annexe du présent règlement sont autorisées. Il est recommandé de composer des haies présentant un minimum de 5 espèces différentes.

Pour l'insertion paysagère des constructions à destination agricole, il pourra être exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme (*Carpinus betulus*), les chênes (*Quercus pedunculata* et *Q. sessiliflora*), les érables (*Acer campestre*, *A. platanoides*, *A. pseudoplatanus*), les merisiers (*Prunus avium*, *P. padus*, *P. mahaleb*), le frêne (*Fraxinus excelsior*), les ormes (*Ulmus div. sp.*) les tilleuls (*Tilia div. sp.*)...

Éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) **figurant au règlement graphique** : leur arrachage, partiel ou total, devra être interdit ou subordonné à un remplacement partiel ou total.

Article A 14 **Supprimé**

Article A 15 **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Prescriptions relatives aux secteurs à protéger, à mettre en valeur et à requalifier pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme

Rappel : « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L 151-23, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager » (Article R 421-23 h).

Article A 16 **Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Article non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

Chapitre X - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone naturelle correspondant à la protection du paysage et de l'environnement.
Le secteur Nj correspond aux fonds de jardin notamment en périphérie du bourg.

Article N 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

- Tout remblaiement des mares identifiées au document graphique du règlement en vertu de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.
- Les dépôts de vieille ferraille, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de tout autre déchet

Article N 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

- Suivant les dispositions de l'article L151-11, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, le changement de destination, si il concerne un bâtiment repéré au document graphique du règlement, est autorisé :

1.a pour les constructions existantes d'une surface de plancher inférieure à 200 m² : en vue des sous destinations Exploitation agricole, Logement, Artisanat et commerce de détail, ainsi que Bureau ;

1.b pour les constructions existantes d'une surface de plancher supérieure à 200 m² : il est imposé une mixité fonctionnelle d'au moins deux sous destinations parmi les sous destination Exploitation agricole, Logement, Artisanat et commerce de détail, ainsi que Bureau

La sous destination principale devra représenter au maximum 55 % de la surface de plancher totale de la construction.

- Suivant les dispositions de l'article L151-12, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole, les annexes et les extensions des bâtiments d'habitation existants, à condition d'être incluses dans un périmètre au plus égal à 20 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale, de ne pas excéder la hauteur des constructions existantes, et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas :

1.a 30% de l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du Plu si cette emprise existante est inférieure ou égale à 100 m²,

1.b 25% de l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du Plu si cette emprise existante est supérieure à 100 m² et inférieure à 200 m²,

1.c 20% de l'emprise au sol des constructions existante à la date d'approbation du Plu si cette emprise existante est supérieure ou égale à 200 m², l'emprise au sol de ces annexes et extensions réalisées en une ou plusieurs fois ne pouvant pas dépasser 60 m².

L'emprise au sol ne comprend pas les piscines non couvertes.

- Les affouillements, les exhaussements du sol et les ouvrages hydrauliques s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Dans les parties de la zone concernées par un axe de ruissellement figurant au plan des contraintes, à l'exception des extensions, toute nouvelle construction ou installation ne pourra être édifiée à moins de 10 m comptés de part et d'autre de l'axe de ruissellement ; y seront interdites toutes ouvertures, dont soupiraux et portes de garage, situées sous le niveau du sol et susceptibles d'être

atteintes par les écoulements ; une surélévation d'au moins 0,40 m par rapport à l'altimétrie de la voie de desserte pourra être imposée.

Sont seuls admis en secteur Nj :

- les abris de jardin, les garages et les serres à condition que l'emprise au sol totale, réalisée en une ou plusieurs fois, soit inférieure ou égale à 30 m² ;
- les piscines si elles ne sont pas couvertes ;
- les ouvrages techniques s'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article N 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 4,0 m.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article N 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle pour limiter les risques d'inondation et de pollution du milieu naturel. Il est donc obligatoire de gérer les eaux

pluviales, notamment celles provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées, à la parcelle, sans rejet en domaine public.

Le rejet sur le domaine public est toutefois autorisé, à titre exceptionnel, uniquement en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée (étude de perméabilité), à débit limité de 2 litres/seconde/hectare.

L'utilisation de matériaux perméables est à favoriser afin d'éviter l'imperméabilisation des sols.

Article N 5 **Supprimé**

Article N 6 **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul minimal de 2 m. Pour des raisons de sécurité liées à la visibilité, il pourra être exigé de reculer le portail de 5 m à l'intérieur de la propriété.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article N 7 **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance qui ne peut être inférieure à 2 m.

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

La distance est réglementée à l'article 2.

Article N 9 **Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions est réglementée à l'article 2.

Article N 10 **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ne dépassera pas 4 m et leur hauteur au faîtage ne dépassera pas 8 m ; la hauteur des parties de constructions comportant des toitures terrasses ne dépassera pas 3,5 m à l'égout du toit ; la hauteur des abris de jardin et des annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m² ne dépassera pas 3,5 m hors tout. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de reconstruction ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article N 11 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Toutes les règles ci-dessous pourront ne pas s'appliquer à condition de ne pas aggraver la situation existante :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration urbaine et architecturale,
- en cas de nécessité technique,
- aux bâtiments existants,
- en cas de réhabilitation, de reconstruction ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles.

Prescriptions générales

Les constructions respecteront les règles suivantes :

- préservation des formes traditionnelles, notamment par un plan masse privilégiant un grand volume rectangulaire allongé et des extensions potentiellement plus restreintes -ce qui écarte les projets en V, en W ou en Y par exemple- ;
- la simplicité des volumes avec des toitures à double pan à 35° minimum en cas d'ardoise et à 45° en cas de tuile (pour les maisons à rez-de-chaussée plus comble) ; les croupes doivent être plus relevées que la toiture principale (environ à 65°). Les toitures terrasses sont autorisées dans le cas d'annexes à un volume principal à deux pans de toitures et, pour la construction principale, si elles sont végétalisées ou recouvertes de bois ;
- le respect des couleurs locales pour les enduits, allant de beige clair à beige foncé, avec parfois quelques touches légères ; les couleurs blanc, gris ou noir ne correspondent le plus souvent pas aux caractéristiques du bâti environnant.

Constructions principales à destination d'habitation

- les toitures mono pente seront autorisées si elles sont accolées à un mur ou à la construction existante. Les ouvertures de toit seront réalisées dans des proportions plus hautes que larges.
- Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise naturelle, la petite tuile plate brun-jaune, le chaume et les matériaux similaires d'aspect, de forme, de pose et de couleur.
- Les vérandas seront autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à la construction principale et que, par leur superficie, elles constituent un élément annexe au bâtiment existant.

Constructions à destination autre que l'habitation, extensions et annexes des habitations

- les pentes et matériaux de leur toiture ne sont pas réglementés ; les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur brun-jaune ou ardoise ;
- extensions et annexes vitrées, les toits seront tolérés sans pente minimale et les matériaux transparents ou translucides autorisés en construction et couverture.

Les **systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient intégrés à la couverture, les panneaux ne devant pas être disposés en saillie,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme) figurant au règlement graphique : se reporter à l'article 2 des dispositions générales et à l'annexe 3 du présent règlement.

Clôtures : Les clôtures doivent être végétales, composées d'essences locales dont la liste de celles autorisées se trouve en annexe, éventuellement doublées ou non d'un grillage à maille large (10x10 cm au minimum). L'objectif de ce maillage étant de faciliter la perméabilité hydrologique et écologique. Des ouvertures devront également être prévues à la base de ces clôtures.

Article N 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Chaque emplacement de stationnement pour un véhicule léger doit présenter les caractéristiques minimales suivantes : longueur 5 m ; largeur 2,3 m pour les places non couvertes et 2,5 m pour les places couvertes ; dégagement de 5 m. Ces caractéristiques sont plus importantes pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de

recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

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

En cas de création d'un logement suite à changement de destination, il sera aménagé au moins 2 places de stationnement sur la parcelle dont au moins une dans un volume bâti existant.

Article N 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies et en limite de parcelles : seules les essences indigènes listées à l'annexe du présent règlement sont autorisées. Il est recommandé de composer des haies présentant un minimum de 5 espèces différentes.

Éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) figurant au règlement graphique : leur arrachage, partiel ou total, devra être interdit ou subordonné à un remplacement partiel ou total.

Éléments autres que végétaux (ex. : mares...) identifiés au titre de la loi paysage (article L151-23 du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Leur modification pourra être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité et la qualité paysagère.

Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les deux tiers de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ou biosourcés,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Chapitre X - Règles applicables à la zone Np

Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (Stecal) correspondant aux abords immédiats de château de Brécourt à vocation hôtelière.

Article Np 1 Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article Np 2 Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Sont seuls admis :

- les constructions à sous destination Hôtels à condition d'être en rapport avec l'activité du château de Brécourt, incluses dans un périmètre au plus égal à 50 m comptés à partir d'un point extérieur des bâtiments du château, de ne pas excéder une hauteur correspondant au nombre de niveaux R+C, et d'offrir une emprise au sol maximum de 300 m² réalisée en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du présent Plu.
L'emprise au sol ne comprend pas les piscines non couvertes.
- les aménagements légers liés à l'activité du Château de Brécourt : parking aménagé, aire de pique-nique ...

Article Np 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité à un seul dans l'intérêt de la sécurité ; lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, ils doivent présenter des caractéristiques permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Tout accès devra présenter une largeur libre d'au moins 4,0 m.

Voirie

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Article Np 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Eau potable

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, communications numériques et téléphone

Toute construction à destination d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements aux télécommunications numériques et téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

Le raccordement sur le réseau de collecte des eaux usées est obligatoire. Les rejets d'eaux usées sont interdits dans le milieu naturel. En l'absence du réseau de collecte des eaux usées, les constructions devront disposer d'un dispositif d'assainissement des eaux usées non collectif conforme à la législation en vigueur et permettant, le cas échéant, le branchement sur le réseau collectif futur. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à une autorisation de rejet conformément aux instructions des textes en vigueur.

Eaux pluviales

Pour chaque construction, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle pour limiter les risques d'inondation et de pollution du milieu naturel. Il est donc obligatoire de gérer les eaux pluviales, notamment celles provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées, à la parcelle, sans rejet en domaine public.

Le rejet sur le domaine public est toutefois autorisé, à titre exceptionnel, uniquement en cas d'impossibilité technique avérée et justifiée (étude de perméabilité), à débit limité de 2 litres/seconde/hectare.

L'utilisation de matériaux perméables est à favoriser afin d'éviter l'imperméabilisation des sols.

Article Np 5 Supprimé

Article Np 6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul minimal de 2 m. Pour des raisons de sécurité liées à la visibilité, il pourra être exigé de reculer le portail de 5 m à l'intérieur de la propriété.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) ou en recul d'une distance égale ou supérieure à 1 m.

Article Np 7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté d'une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait d'une distance qui ne peut être inférieure à 2 m.

Article Np 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës situées sur un même terrain doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à 10 m si l'une au moins des façades est percée d'une baie et à 6 m dans le cas contraire.

Article Np 9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à l'article 2.

Article Np 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée du sol naturel avant travaux à l'égout du toit ne dépassera pas 4 m et leur hauteur au faîtage ne dépassera pas 9 m

Article Np 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Prescriptions générales

Les constructions nouvelles devront respecter le style du monument historique. Elles répondront aux prescriptions suivantes :

- Maisons parallélépipédiques (pas de V, W, X, Y ou Z). Les toitures seront à minima à 45° pour de l'ardoise ou de la tuile plate de teinte brun vieilli à jaune vieilli à 20u/mÇ. Les pignons seront droits (pas de croupe ou à 65Æ).
- Les constructions en brique et pierre sont à préserver et à développer.
- Les enduits ne seront ni blanc, ni gris, ni noir mais plutôt dans les beiges (clair ou foncé) et ocre léger (mais pas toulousain).
- Des modénatures seront réalisées en soubassement mais aussi autour des baies (portes et fenêtres) de manière privilégiée en brique ou en pierre.
- Les portails et murs seront en adéquation avec l'environnement proche.
- Les rives de toiture seront débordantes de 20 cm.
- La bichromie architecturale des façades devra être recherchée.

Les **systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques** peuvent être interdits suivants les prescriptions des Architectes des Bâtiments de France (périmètre de protection du Château de Brécourt – servitude AC1).

Éléments bâtis identifiés au titre de la loi paysage (article L151-19 du code de l'urbanisme) figurant au règlement graphique : se reporter à l'article 2 des dispositions générales et à l'annexe 3 du présent règlement.

Clôtures : Les clôtures doivent être végétales, composées d'essences locales dont la liste de celles autorisées se trouve en annexe, éventuellement doublées ou non d'un grillage à maille large (10x10 cm au minimum). L'objectif de ce maillage étant de faciliter la perméabilité hydrologique et écologique. Des ouvertures devront également être prévues à la base de ces clôtures.

Article Np 12 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Chaque emplacement de stationnement pour un véhicule léger doit présenter les caractéristiques minimales suivantes : longueur 5 m ; largeur 2,3 m pour les places non couvertes et 2,5 m pour les places couvertes ; dégagement de 5 m. Ces caractéristiques sont plus importantes pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite. L'accès des stationnements réalisés dans la marge de recul d'une voie publique devra s'opérer par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

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

En cas de création d'un logement suite à changement de destination, il sera aménagé au moins 2 places de stationnement sur la parcelle dont au moins une dans un volume bâti existant.

Article Np 13 Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Haies le long des voies et en limite de parcelles : seules les essences indigènes listées à l'annexe du présent règlement sont autorisées. Il est recommandé de composer des haies présentant un minimum de 5 espèces différentes.

Éléments végétaux repérés au titre de la loi paysage (article L. 151-23 du code de l'urbanisme) figurant au règlement graphique : leur arrachage, partiel ou total, devra être interdit ou subordonné à un remplacement partiel ou total.

Éléments autres que végétaux (ex. : mares...) identifiés au titre de la loi paysage (article L151-23 du code de l'urbanisme) figurant au document graphique

Leur modification pourra être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité et la qualité paysagère.

Article Np 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Au moins les deux tiers de la superficie des aires de stationnement seront réalisés en matériau perméable.

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible, et dans le respect des prescriptions des Architectes des bâtiments de France, les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ou biosourcés,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie qui ne devront pas être visibles de la rue,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

Article Np 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et tout aménagement destiné à l'urbanisation devront être équipés d'infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Annexe 1

Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement écrit prévaudront sur celles du présent lexique

Occupations et utilisations des sols

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même sans fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Annexe

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non *affectée* à l'habitation ou à une activité, être une construction non contiguë à une construction principale. Il peut s'agir par exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une remise à bois...

Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accollée** à cette dernière.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée reste subsidiaire par rapport à l'existant : l'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Façade

Ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

Logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou logement social (*Source : agence nationale pour l'information sur le logement, analyse juridique, 09/2008*)

Il existe plusieurs définitions du logement social mais elles ne concernent que le logement locatif et non le logement en accession. Celle donnée par l'article 55 loi SRU (codifiée à l'article L. 302-5 du CCH et modifiée par la loi ENL) permet un décompte du logement social existant à laquelle on peut se référer pour définir une production de nouveaux logements locatifs sociaux. Il peut donc s'agir :

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des prêts locatifs intermédiaires et de certains prêts conventionnés locatifs sans plafond de ressources ;
- des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ;

- des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
- des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
- certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
- des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).

Les logements construits ne seront qualifiés de sociaux que parce qu'ils seront loués à des prix plafonds et qu'ils seront attribués à des personnes respectant des plafonds de ressources).

Destination/affectation

La notion de destination des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du Plu cherchent ainsi à contrôler et à réguler.

Il en est ainsi :

- des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le code d'urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

Extrait de «*Le plan d'occupation des sols, son contenu* », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pages 100 et 101.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Ce sont des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Une station service, un pressing sont des installations classées pour la protection de l'environnement ; une exploitation agricole qui accueille un certain nombre d'animaux (par exemple) peut aussi être une installation classée pour la protection de l'environnement.

Installations et aménagements

Les articles R. 421-19 à R. 421-25 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

Patrimoine

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes Constructions à destination agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

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

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble

Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.

Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.

Permis groupé : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette peut faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance.

Desserte des terrains par les voies, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « les voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

Accès

L’accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L’accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l’emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l’accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Alignement

Au cas où la voie ne fait pas l’objet d’un acte juridique définissant ses limites (voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l’alignement est défini comme étant la limite matérielle d’emprise de la voie publique ouverte à la circulation automobile ; la voie comporte la chaussée, ses dépendances et les trottoirs lorsqu’ils existent.

Limites séparatives

Limite latérale : en se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence (alignement) constituent les limites séparatives latérales.

Limite de fond de parcelle : limite opposée à la limite de référence.

Marge de recul : c’est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d’une voie publique ou privée et résultant soit d’une indication au plan, soit d’une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l’axe de la voie, soit depuis l’alignement actuel ou futur et jusqu’au mur de façade.

Retrait : c’est l’espace situé entre une construction et la limites séparatives. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l’horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu’à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Baie : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l’extérieur.

Vue : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l’on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin : lorsqu’on se place dans l’axe de l’ouverture, une vue directe est offerte sur le terrain –ou fonds– voisin sans que l’on doive se pencher ou tourner la tête.

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d’une construction

C’est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu’en soit la hauteur, débords compris.

L’emprise au sol comprend :

- l’épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,

- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes.

Lorsque le **terrain d'assiette du projet** est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

- ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;
- ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

Le **coefficient d'emprise au sol** (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 1,50 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

La **surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

Hauteur des constructions

L'**égout du toit** correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des

cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limites séparatives.

Espaces boisés classés

- L'article L. 113-1 indique : « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer....* » L'article L. 113-2 précise : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement* ». Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g de l'article R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (article R. 421-23-2) :
- « *Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts* » ;
- « *S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement de gestion type approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code.* » ;
- « *Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF.* »

Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces forestiers (car réglementée par le code forestier) ni des zones naturelles (car réglementée par le code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'article L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, [...], et de fait, en dehors de la gestion forestière* »

Les clôtures :

L'art. R.421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme [...] sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'article R.421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.* »

Remarque : la clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété infranchissable par la faune sauvage ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (article L. 341-1 du code forestier). Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en espace boisé classé produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 341-3 du code forestier. Les défrichements projetés ou déclassement d'espace boisé classé préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du centre régional de la propriété forestière (Crpf) sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en espace boisé classé ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement supérieur à 50 %).

(Source : *NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME*, CRPF d'Île-de-France et du Centre

Lexique établi notamment à partir de : «Le plan d'occupation des sols, son contenu », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, le lexique du règlement du plan local d'urbanisme du Grand-Lyon et le lexique du règlement du plan local d'urbanisme d'Angers ; Les outils juridiques de l'aménagement, Christian Bellet, la Lettre du cadre territorial.

Annexe 2

Liste des essences locales seules autorisées pour les haies

Charme (*Carpinus betulus*)

Troène (*Ligustrum vulgare*, *L. californicum*)

If (*Taxus baccata*)

Buis (*Buxus sempervirens*)

Lierre (*Hedera helix*)

Bourdaine (*Frangula alnus*)

Cornouiller (*Cornus*)

Eglantier (*Rosa canina*)

Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)

Groseillier à grappe (*Ribes rubrum*)

Houx (*Ilex Aquifolium*)

Néflier (*Mespilus germanica*)

Noisetier (*Corylus avellana*)

Prunelier (*Prunus spinosa*)

Viorne Obier (*Viburnum opulus*)

Annexe 3

Annexes patrimoniales – Liste des éléments repérées au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l’urbanisme

Département de l'Eure, commune de

Douains



Plan local d'urbanisme

Pos prescrit le 5 mai 1989 et approuvé le 9 novembre 1990.
Révision du Pos prescrite le 28 mars 1991, arrêtée le 9 mars 2001
1re modification approuvée le 14 mai 1993
2e modification approuvée le 6 septembre 2002

Plu arrêté le 17 juillet 2009, approuvé le 9 juillet 2010, supprimé le 28 mai 2013

Plu prescrit le 28 février 2014
Plu approuvé le 1^{er} septembre 2022

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 1^{er} septembre 2022 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Douains

Le maire,
Vincent Leroy

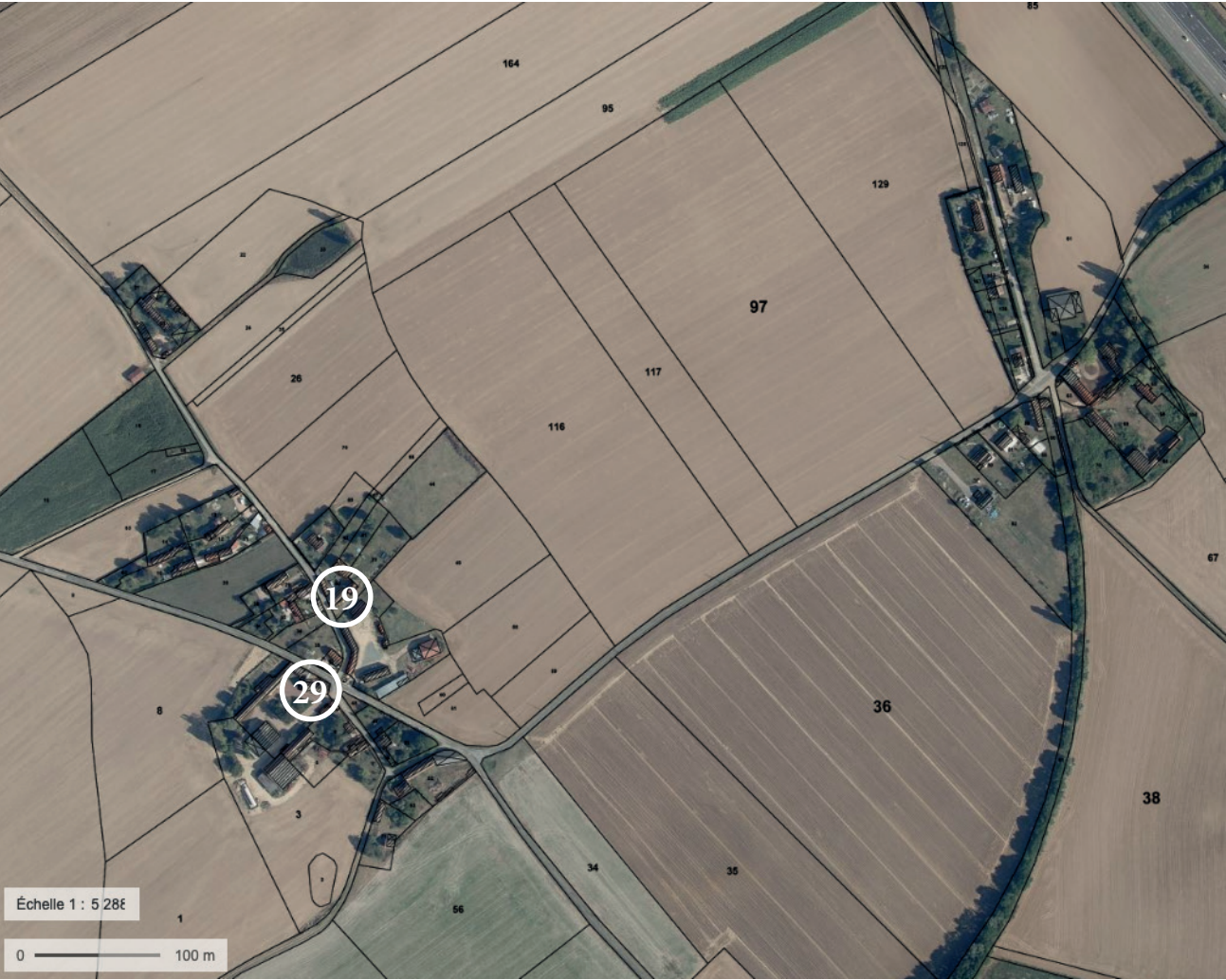
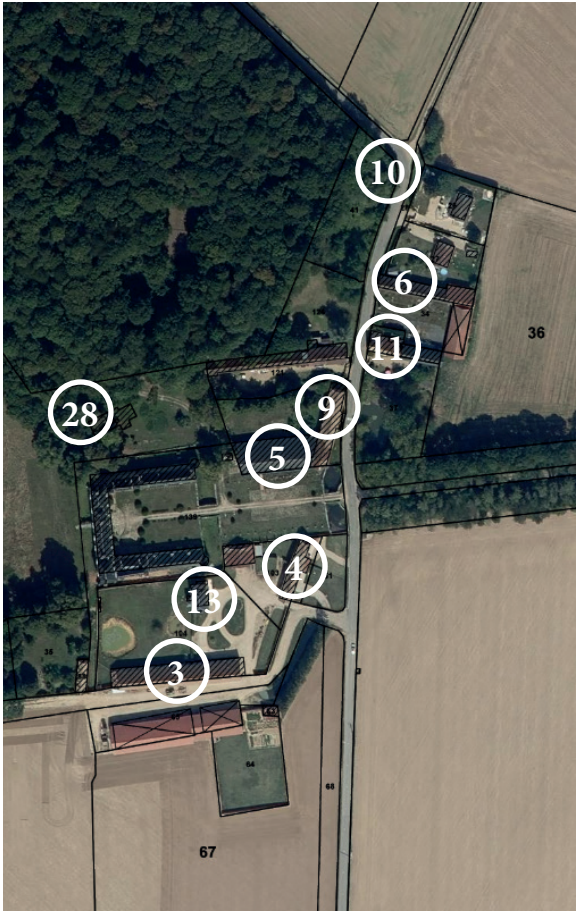
Annexes patrimoniales



Date : 22 juillet 2022	Phase : Approbation	Pièce n° :
Mairie de Douains - 7, rue du Village (27120) Tel. : 02 32 52 73 40 courriel : mairie.douains@wanadoo.fr		

agence **Gilson & associés Sas**, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Les éléments remarquables bâtis



Les éléments remarquables non bâtis

ANNEXE 3 DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE

Eléments de paysage et du patrimoine à protéger et à mettre en valeur

SOMMAIRE

1. Préambule	2
2. Fondements juridiques de la protection	2
3. L'intérêt des haies, alignements d'arbres, ripisylves et mares	3
4. Les éléments d'intérêt paysager présents sur la commune et classés à protéger à mettre en valeur	
4.1 Les éléments naturels.....	5
- les haies.....	5
- les bois EBC.....	11
- les mares.....	16
4.2 Les éléments bâtis.....	23
5. Incidences réglementaires et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments	33
6. Rappels réglementaires.....	35
7. Localisation des éléments à protéger par numéro de photos.....	38

1. Préambule

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, la commune a souhaité réaliser un classement de certains éléments remarquables de son paysage et patrimoine communal, comme notamment les haies, les mares, les alignements d'arbres, des espaces boisés, ainsi que des éléments bâtis et des édifices.

Cette volonté s'est traduite par un repérage des éléments de patrimoine et du paysage communal effectué par des élus de la commune faisant partie de la commission d'urbanisme.

Ces éléments figurent au plan de zonage au 1/5000 et la réglementation spécifique au règlement écrit.

Le présent rapport présente le patrimoine et paysage identifiés et les prescriptions de nature à assurer leur protection au titre du code de l'urbanisme.

2. Fondements juridiques de la protection

La protection des éléments de patrimoine et de paysage a été rendue possible par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 qui indique, dans son article 59, que :

« Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État.

Il en est de même, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme, des travaux non soumis à un régime d'autorisation préalable et ayant pour effet de détruire un élément de paysage à protéger et à mettre en valeur, identifié par une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique. »

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) complète ce

dispositif en permettant au Conseil Municipal de prescrire des règles visant à assurer la protection des éléments classés. Pour les PLU, les articles L.151-19 et L.151-23 sont alors ainsi rédigés :

Article L151-19

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article L151-23

Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Pour les communes non couvertes par un PLU, un nouvel article a été introduit au code de l'urbanisme,

l'article L.111-1-6 ancien suivant (article devenu L.111-22 au 23 septembre 2015) :

« Sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, le conseil municipal p du titre II du livre Ier du code de l'environnement, identifier et localiser un ou plusieurs éléments présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique et définir, si nécessaire, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

3. L'intérêt des haies, alignements d'arbres, ripisylves et mares

Dans l'inventaire national du patrimoine naturel, on retrouve des éléments justifiant pleinement le classement des haies, ripisylves et mares : « Les fossés et les haies offrent une multitude de corridors et de strates arborées et arbustives bénéfiques pour toute la petite faune. De nombreuses espèces communes ou rares, d'oiseaux, de mammifères, d'amphibiens (grenouilles, tritons), de reptiles, d'insectes etc., vivent, s'abritent, se nourrissent et se reproduisent dans ces habitats. Le grand nombre de mares, essentielles pour la reproduction des batraciens, lié au réseau de haies et à la proximité de bois humides, forme un ensemble très favorable au Triton crête. Le pays de Bray humide a été reconnu au niveau européen, comme un territoire majeur pour cette espèce en forte régression (Zone Spéciale de Conservation du réseau Natura 2000). Au sein de cette vaste znieff, ont été définies trente-huit znieff de type I, unités ponctuelles et sensibles de fort intérêt écologique. Il s'agit principalement de marais, prairies humides, mares, bois tourbeux, landes

humides, tourbières, ruisseaux avec végétation aquatique et amphibie, mégaphorbiaies (formations de grandes herbes en milieu humide), cariçaies (peuplements de laïches), roselières, chênaies, aulnaies, bétulaies (bois de bouleaux), saulaies, ripisylve (bois alluvial en bordure de rivière). »

Pour Pierre DAVOUST, maître de conférence à l'IUT Hygiène sécurité et environnement de LORIENT, l'importance des haies, en général n'est plus à démontrer. Leur préservation est indispensable et même leur réimplantation souhaitable :

« Les haies peuvent être considérées comme des écotones des forêts initiales dont elles sont issues et des agrosystèmes qu'elles ont côtoyé pendant des siècles »

Les haies buissonnantes plurispécifiques ...se construisent le plus souvent à partir d'espèces épineuses ou à fleur. Elles ont surtout une fonction ornementale. Ces haies sont davantage fréquentées par les oiseaux (accenteurs, merles, fauvettes bruants, etc.) qui y trouvent à nicher et des fruits ou des proies. Les haies arbustives diversifiées sont les plus fréquentes. Le plus souvent elles sont constituées d'une espèce arbustive dominante comme le noisetier, des saules, l'aulne. Sous cette strate arbustive, des strates buissonnantes et herbacées ferment plus ou moins la partie basse (ronces, houx, fougères). Ces haies abritent de nombreuses espèces d'oiseaux, mais aussi de nombreux micromammifères (mulots, campagnols, hérissons), divers reptiles (couleuvre et vipères) et une grande variété d'arthropodes et de mollusques. Ces haies, dont les cimiers sont fréquemment retombants, constituent de bons abris pour le bétail. Leur opacité et leur faible hauteur n'en font pas des coupe-vents très efficaces, en particulier, à cause des turbulences qu'ils provoquent sur la saute de vent.

Les haies arborescentes monospécifiques sont généralement constituées par des lignes d'arbres en limite de parcelles ou bien le long des allées ou des routes. Les arbres les plus fréquemment plantés sont le chêne dont les branches basses de rejet sont régulièrement coupées pour le bois de chauffage, les peupliers, les érables ou les platanes, les pins ou les épicéas, des cèdres et divers Cupressus ou Chamaecyparis. Ces haies sont appréciées par les corvidés (freux, corneilles, choucas, pies) et divers petits rapaces diurnes (faucon crécerelle) ou nocturnes (hulotte, petit duc). Ces haies, à la condition qu'elles forment un maillage réduit (haies identiques sur des parcelles de moins de 200 mètres de large), et bien qu'elles soient très " poreuses ", peuvent se révéler de bons coupe-vents à une échelle locale, voire régionale.

Les haies arborescentes diversifiées, associées à des strates arbustives diversifiées sont les haies " idéales " puisqu'elles cumulent toutes les qualités des autres haies. Ce sont de bons coupe-vent. Ce sont de bons abris pour le bétail. Leurs actions négatives sur la levée des semences sont très largement compensées par la protection qu'elles offrent contre les gelées printanières tardives. Bien entendu, les cortèges floristiques ou faunistiques qu'elles abritent sont souvent très riches en espèces de toutes sortes, y compris d'espèces de gibier.

L'intérêt majeur du bocage, c'est incontestablement de limiter l'évapotranspiration potentielle. Cette limitation résulte d'une part du ralentissement du vent que les haies provoquent et d'autre part à l'ombre qu'elles opposent au rayonnement solaire direct. En diminuant cette évapotranspiration, les haies bocagères protègent les deux ressources essentielles en eau des sols, à savoir la réserve hydrique et la réserve hydrologique.

Un autre intérêt du bocage réside dans les protections qu'il oppose à l'érosion superficielle tant hydrique qu'éolienne. »

4. Les éléments d'intérêt paysager présents sur la commune et classés à protéger et à mettre en valeur

4.1. Eléments naturels

La commune a décidé de classer les éléments naturels caractéristiques de son paysage rural que sont les mares, les bois ainsi que les haies et alignements d'arbres lorsqu'ils sont en bordure de voie, qu'ils insèrent le tissu bâti ou encore lorsqu'ils ont un rôle pour lutter contre les phénomènes de ruissellements des eaux pluviales.

Les critères retenus et les justifications

Les justifications de ce classement sont multiples :

- La préservation des paysages typiques du pays permettant une gestion agréable des points de vue touristiques ;
- La nécessité de protéger les cultures et prairies contre les ruissellements trop importants ;
- La nécessité de protéger et mettre en valeur des sites remarquables composés de constructions remarquables et d'un environnement naturel notable ;
- La gestion éclairée des ressources et la sauvegarde des terres ;
- L'utilité des haies les plus hautes comme coupe-vent ;
- L'utilité des haies pour le développement de la biodiversité de la faune et de la flore et particulièrement les chiroptères ;
- L'utilité des mares pour la diversité biologique des écosystèmes.

Les haies

Les haies demeurent une des composantes fortes du paysage. Cet élément paysager joue un rôle important dans les paysages.

En tant que l'élément vertical, les haies participent au paysage à la fois par les silhouettes qu'elles dressent et par le cloisonnement qu'elles permettent. Les plus intéressantes sur le plan environnemental sont celles – qualifiées de « champêtres » – qui appartiennent au paysage agricole, largement avant celles qui participent au cadre de vie périurbain.

Les haies restent peu présentes sur la commune, le plus souvent le long des voies et des chemins ruraux. On retrouve également ces haies taillées en délimitation de certaines cultures.

Dans les espaces urbanisés et non urbanisés comme la route départementale 181, le long des voies, les haies sont taillées.

Haies et alignements d'arbres au long de la départementale 181 entre la RD 78 et la RB 533.
Parcelles entre RD 181 et chemin des tracteurs



Photo 1

Haies et alignements d'arbres au long de la départementale 181 entre les Hameaux de la Verrière
et de la mare à JOUY. Parcelles ZB 184 et ZB 410



Photo 5

Haies au long de la départementale 181 entre les Hameaux de la Verrière et de la mare à JOUY.
Parcelles AB 108, AB 128 et AB 127



Photo 19

Haies au long de la départementale au droit du Hameau de la mare à JOUY.
Parcelles ZB 40 et ZB 63



Photo 20

Haies au droit de la partie Nord de la ZAC Normandie Parc au droit de l'autoroute A13
Parcelles ZC 68 et ZB 427



Photo 18

En périphérie des parties urbanisées, quelques unes des haies restent libres, et participent pour certaines à la lutte contre les désordres hydrauliques, lorsqu'elles sont perpendiculaires aux écoulements des eaux pluviales.

Il existe différents types de haies traditionnelles sur la commune :

➤ **Haie de haut-jet ou alignement d'arbres**

Ce type de haies se compose en général de peupliers, de hêtres ou de chênes. En tant qu'éléments verticaux, ces haies participent au paysage à la fois par les silhouettes qu'elles dressent et par le cloisonnement qu'elles y inscrivent. Ce type d'élément naturel se retrouve parfois en délimitation de parcelles et autour des mares.

Alignement de peupliers à l'entrée Nord du village Parcelle ZK 91



Photo 4

Autour de la mare Becquet Hameau de Brécourt château Chemin rural n° 20



Photo 3

On retrouve des haies libres au long de l'ancienne voie de chemin de fer entre l'ancienne gare et le Hameau des Hayes. Parcelles ZH 70 et ZH 61



Photo 2

➤ Haie basse

Sur le territoire communal, elles sont souvent composées d'essences qui supportent une taille régulière : aubépine, hêtre, charme, houx, érable champêtre, buis, noisetier...

D'autres essences apparaissent aussi : thuyas, lauriers et troènes, de façon très ponctuelle autour, notamment, de propriétés privées.

Haie du chemin des haies Centre bourg Parcelles AH 91, AH 72, AH 73, AH 83, AH 186 et AH 187



Photo 6

Haies entrée du Hameau des Hayes Parcelle ZE 129 et mitoyennes



Photo 7

Les bois et bosquets

Les espaces boisés sont minoritaires sur la commune.

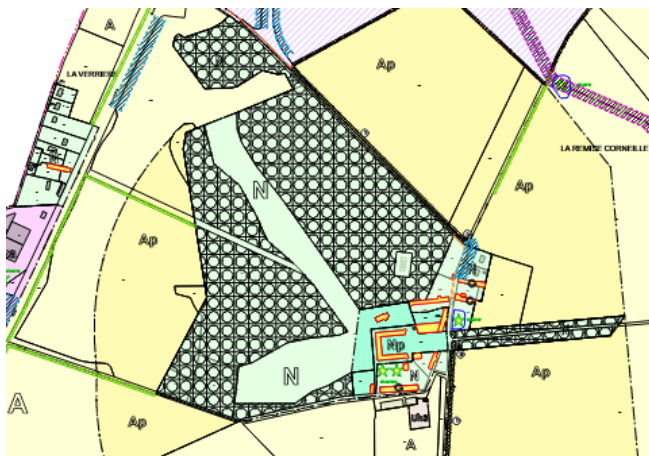
Plusieurs bois et bosquets sont identifiés :

Ils sont constitués principalement de mélanges de futaies et taillis feuillus. Les essences principales sont le Chêne sessile, le hêtre, le chêne pédoncule et divers feuillus (frêne, merisier, érable).

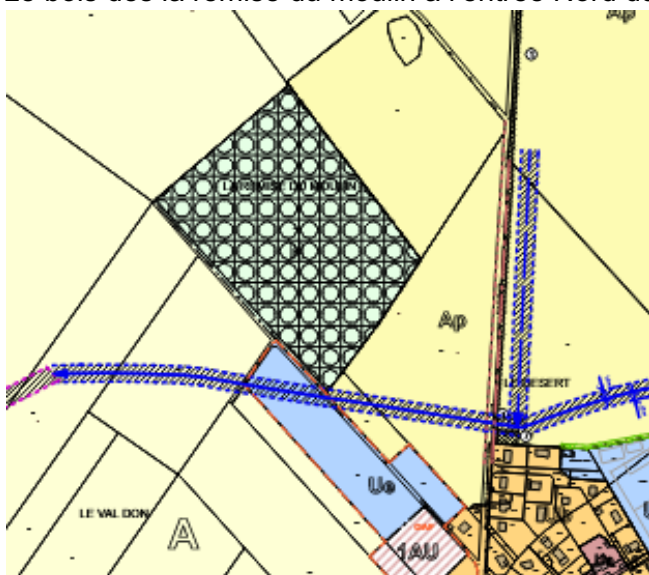
Les espaces boisés ont des effets paysagers. Ils mettent en valeur les grands espaces cultivés. Ils forment un autre motif paysager marquant sur le territoire communal.

Les espaces boisés bien que peu nombreux jouent également un rôle très important dans le territoire en tant qu'élément de diversité et une zone refuge pour la flore et la faune.

- Les bois du domaine du Château de Brécourt et les bandes boisées de l'allée du château
-



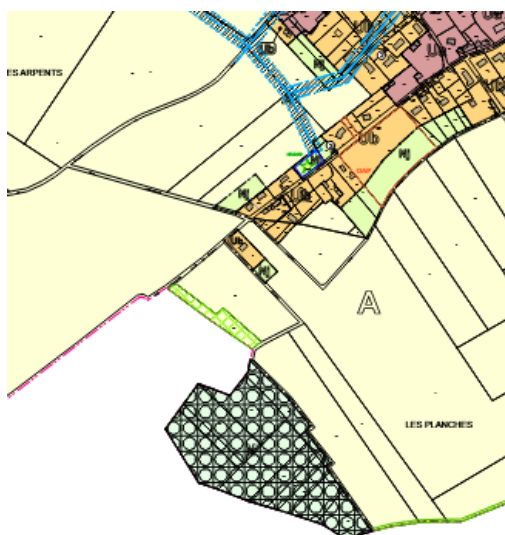
-
-
- Le bois des la remise du moulin à l'entrée Nord du village



-
-
- Le bosquet de la remise Corneille au droit de l'autoroute A13 inclus dans la future ZAC du Normandie Parc Sud



- Ainsi que 2 parties de la forêt de Paçy sur Eure sur le territoire communal aux lieux dits Le bois normand et Les planches





-

Le PLU les a classé en EBC.

Les mares

Les mares ont une grande importance écologique dans les milieux naturels et agricoles. Elles sont d'intéressants éléments d'animation pour les hameaux et les espaces cultivés des plateaux. Elles ont perdu une grande partie de leur valeur d'usage (pour le bétail, etc.) mais gardent un intérêt paysager et environnemental certain.

La commune possède plusieurs mares. Elles sont souvent implantées à proximité immédiate d'une exploitation agricole. Certaines d'entre elles bénéficient d'une image naturelle et attractive.

Si elles sont entretenues, elles ont de nombreuses fonctions pour l'activité agricole et pourraient retrouver un rôle collectif :

- abreuvement du bétail ;
 - régulation des eaux de ruissellement lors des précipitations ;
 - préservation des prairies des risques d'hydromorphie et d'engorgement ;
 - réserves d'eau pour la Défense incendie extérieure.
 - embellissement du cadre de vie ;
 - épuration des eaux usées par lagunage ;
- Elles concourent à la diversité biologique des écosystèmes.

La commune a répertorié de nombreuses mares qui ont été classées à protéger :

La mare du Vivier Rue du Vivier Centre bourg parcelle AE 98



Photo 11

La Mare au carrefour Rue du village et rue des Métréaux pas de n° de parcelle



Photo 13

La mare Sausseuse au Hameau de Gournay ZNIEF de type 1 parcelle AI 23



Photo 14



Photo 15

La mare du Hameau des Hayes parcelles ZH 24, ZH 64 et ZH 65



Photo 12

La mare de l'ancienne ferme du Nord Hameau Brécourt château Parcelle ZD 37



Photo 10

La mare Becquet La remise aux corneilles parcelle ZD 39



Photo 8

La mare du Hameau de Brécourt La Verrière au droit de la RD 181 parcelles AB 03 et AB 113



Photo 17

La mare au droit de la départementale 533 parcelle AK 03



Photo 9

Mare à la sortie du Hameau de Gournay route du Hameau des Hayes parcelle ZH 34



Photo 16

Les 2 mares de la ferme du SUD Hameau Brécourt château Parcelle AB 104



Photo 17

Mare de la Ferme de l'église cour de l'ancienne Abbaye Centre bourg Parcelle AE 37



Photo 13

Seconde mare de la ferme de l'église Centre bourg Parcelle AE 310



Photo 21

4.2. Eléments bâtis

De nombreux bâtiments ou édifices sont remarquables en raison de leur caractère architectural ou historique.

Les éléments suivants inventoriés par le RGI Service Régional de l'Inventaire en 1998 ont été classés à protéger et à mettre en valeur :

- l'église Notre de Dame de Douains parcelle AE 44



Photo 8

- la chapelle du château de Brécourt (dont ne subsiste que le fronton) au Hameau de Brécourt
château. Parcelle AB 140



Photo 28

- l'ancien prieuré Saint Bathélémy et sa chapelle au Hameau de Gournay parcelle AI 7



- la remise du matériel incendie près de l'église Parcelle AE 40



- la ferme de l'église, ancienne abbaye parcelle AE 346



Photo 1

A ces éléments inventoriés par le SRI, on peut ajouter d'autres éléments remarquables du patrimoine bâti qu'il est intéressant de préserver.

La commune a ainsi décidé de classer 24 éléments murs ou édifices bâtis caractéristiques du paysage communal afin qu'ils soient protégés et mis en valeur ;

Les critères retenus

Les raisons de ce classement sont multiples :

- La préservation des paysages typiques du pays permettant une gestion agréable des points de vue touristiques ;
- La nécessité de protéger et mettre en valeur des sites remarquables composés de constructions remarquables ;
- La nécessité de protéger et mettre en valeur les constructions et édifices remarquables typiques et constituant le patrimoine et l'histoire du village et de ses hameaux.

L'utilisation de la pierre tant pour les bâtis que pour les murs de clôture prédomine en particulier pour les anciennes granges et autres annexes de fermes que l'on retrouve en grand nombre que cela soit dans le centre bourg ou dans les hameaux témoignant du passé rural et agricole du village.

Eléments qui font l'identité du village et que la commune a traduits

Grande longère à l'entrée Sud du bourg murs en pierres et toiture petites tuiles de pays
parcelle AH 96



Photo 2

Murs et bâtiment agricole Hameau de Brécourt château murs en pierres et toiture petites tuiles de pays encadrement pierre taillées du portail Parcelle AB 104



Photo 3

Murs et bâtiment Hameau de Brécourt château murs de façade en pierres et toiture petites tuiles de pays parcelle AB 103



Photo 4

Ancienne grange de la ferme du Nord du château de Brécourt
Transformée en salle de réception
Façade en clins de bois verticaux et toiture ardoise
Parcelle AB 122



Revêtement sol intérieur avec motifs en pierre remarquables Photo 5

Bergerie au Hameau de Brécourt château parcelle ZD 34

murs de façade en pierres et toiture petites tuiles de pays
Baies en demi-lune encadrements brique



Photo 6

Murs et pignon de bâtiment en pierre Rue des Juris couvertures petites tuiles plates de pays
Parcelles AE 182



Photo 7

Murs de bâtiment en pierre Rue du château Hameau de Brécourt château.
Couvertures petites tuiles plates de pays.
Présence de 3 contreforts en pierre
RD 75 Parcelle AB 122



Photo 9

Murs de clôture du domaine du château de Brécourt en pierre
Entrée Nord du Hameau RD 75 Parcelle AB 141



Photo 10

Ancienne longère avec grange attenante de l'ancienne ferme du Nord du château
Petites tuiles plates de pays et ardoises sur grange
Rue du château Hameau de Brécourt château. RD 75 Parcelle ZD 35



Photo 11

Habitation remarquable au Hameau de la verrière
Route départementales 181 Parcelles AB 153, AB 154 et AB 155



Photo 12

Maison d'habitation de la ferme de Brécourt
Anciennement ferme du Sud du Château de Brécourt
Rue du château Hameau de Brécourt château.
Respectant le style du château de Brécourt mitoyen
Encadrement de baies en briques toiture ardoise dito château Parcelle AB 104



Photo 13

Murs de clôtures en pierre de la ferme de l'église
Chaperons en pierre ou en tuiles Parcelles AE 107, AE 108, AE 346 et AE 39



Photo 14



Photo 15

Murs de soutènement en pierre au droit de l'église Parcelle AE 44



Photo 16

Murs de façade et de clôture en pierre Rue du village Parcelle AE 182



Photo 17

Murs de clôture en pierre Route de Gournay Sortie Sud du village Parcelles AH 32, AH 95 et AH 96



Photo 18

Murs de façade et de clôture en pierre Rue de Paçy Parcelles AE 87, AE 350 et AE 102



Photo 19

Murs de façade et de clôture en pierre Rue de Paçy Parcelle AE 350



Photo 20

Murs de façade et de clôture en pierre Rue des Allains Parcelles AH 32 et AH 29



Photo 21

Murs de façade en pierre Rue du village Parcelle AE 397



Photo 22

Murs de façade et de clôture en pierre de la maison communale Rue du village Parcelle AE 50



Photo 23

Murs et façades en pierre avec encadrement de baies en briques
Rue Gloriette Centre bourg Parcelles AE 338, AE 344 et AE 247



Photo 24

Murs de façade en pierre ancienne grange Rue du village avant la place de la mairie
Parcelle AE 344



Photo 25

Murs et façades en pierre avec encadrement de baies en briques
Rue du Vivier Parcelle AH 27



Photo 26

Mairie du village
Présence d'encadrements en briques et de modénatures Parcelle AE 339



Photo 30

5. Incidences règlementaires et prescriptions de nature à assurer la protection des éléments

5.1. Incidences règlementaires

Pour tous les éléments naturels ainsi classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-23 alinéa h).

Il en est de même pour toute construction classée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

L'article R.421-28 du code de l'urbanisme ajoute que les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction classée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme devront être précédés d'un permis de démolir.

5.2. Prescriptions de nature à assurer la protection et la mise en valeur des éléments

En vertu des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, la commune fixe les prescriptions suivantes au règlement écrit :

Pour les éléments naturels :

Pour les mares, le règlement écrit prévoit :

Le défrichement, l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels autres que les haies (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Défrichement, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires précisées au présent règlement.

Un recul de 10 m sur le pourtour de ces éléments identifiés sera observé pour permettre à la fois leur mise en valeur et leur maintien dans un souci de préservation de ces milieux riches en biodiversité.

• Pour les mares :

Leur modification pourra être interdite ou subordonnée à des mesures compensatoires respectant ou améliorant la biodiversité et la qualité paysagère. Leur comblement est interdit.

Un recul de 10 m sur le pourtour de ces éléments identifiés sera observé pour permettre à la fois leur mise en valeur et leur maintien dans un souci de préservation de ces milieux riches en biodiversité.

• Pour les haies bocagères :

Habitat pour les petits mammifères, refuge pour l'avifaune, la haie bocagère a un rôle aussi bien environnemental que paysager. Il est donc souhaitable de la conserver voire de la développer dans la mesure du possible. À défaut, son arrachage sera soumis à déclaration préalable et sera subordonnée à replantation ou à des mesures compensatoires.

Un recul de 10 m sur le pourtour de ces éléments identifiés sera observé pour permettre à la fois leur mise en valeur et leur maintien dans un souci de préservation de ces milieux riches en biodiversité.

Pour les éléments bâtis, le règlement écrit du PLU prévoit :

La démolition partielle ou totale des éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5, les travaux visant à modifier ces éléments devront respecter les conditions figurant au présent règlement.

• Pour tous les types d'édifices :

- pas de démolition,
- pas d'utilisation de matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité de l'édifice (matériaux exclus : fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles métalliques ...)
- pas de panneaux solaires ou photovoltaïques,
- pas de sous-toiture goudronnée ou non respirante,
- respect des matériaux de construction d'origine (chêne, chaux ...),
- pour les charpentes, respect des matériaux initial,
- respect du rythme des ouvertures pour les constructions à usage d'habitation,
- pour les constructions en brique, ne pas peindre la brique.

• Pour toutes les églises affectées ou désaffectées (en plus des prescriptions précédentes) :

- pas de percements de nouvelles ouvertures,
- restauration des voûtes lambrissées quand elles existent,
- pas de châssis de toit.

• Pour le bâti traditionnel :

- Architecture et volumétrie : l'architecture et la volumétrie doivent être respectées lors des ravalements, réhabilitations et extensions : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de composition, modénatures, finitions, profils... D'une façon générale, la symétrie et l'ordonnancement seront recherchés uniquement pour le bâti qui le nécessite.

- Toitures : en cas de réhabilitation, la toiture devra conserver son aspect actuel, notamment en termes de matériaux, de densité de pose, de valeur de pentes.

- Façades : enduit et peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage. Les ouvrages en moellons recevront un enduit traditionnel à pierre vue les têtes des moellons affleurant. Pierre reconstituée, chaux artificielle, revêtements plastiques etc. sont proscrits.

- Nouveaux percements : la création de nouveaux percements doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement s'intégrer à la composition des façades : apparence, mise en œuvre, matériaux, rythmes de

composition, modénatures, finitions, profils... Pour les encadrements, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doit être respecté.

- **Pour les murs de clôture :**

Toujours de facture traditionnelle (maçonnerie de silex enduits à pierre vue, chaînage et listel souvent en brique), ils devront être conservés et restaurés dans son caractère d'origine.

Ces règles s'appliquent à l'ensemble des bâtiments recensés. Il n'y a pas de règle particulière propre à chaque bâtiment.

6. Rappels réglementaires

Article L151-19

Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. »

Article L151-23

Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016 - art. 105

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Article *R421-17

Modifié par Décret n°2017-456 du 29 mars 2017 - art. 15

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;

b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28 ;

c) Les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur et, pendant la phase de mise à l'étude de ce plan, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti situé à l'intérieur du périmètre d'étude de ce plan ;

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsque ces constructions sont situées sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

f) Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :

- une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
- une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.

Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création d'au moins vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface de plancher ou d'emprise au sol lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixés à l'article R*431-2 du présent code.

g) La transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher.

Annexe 4

Lien permettant d'accéder à un tableau de concordance réglementaire

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-reglementaire-ancienne-nouvelle-reference>
