

DEPARTEMENT DE LA SOMME



# BELLANCOURT

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

**Dossier d'Approbation**

## REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du :  
Le Maire

4

Paul GOMBART



DEPARTEMENT  
U R B A N I S M E

124 Boulevard Vauban – 80100 ABBEVILLE  
Téléphone : 03.22.24.08.71 – Fax : 03.22.24.45.87  
E-mail : [abbeville@cabinet-poignon.fr](mailto:abbeville@cabinet-poignon.fr)

# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>5</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U .....</b>	<b>6</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	6
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	7
SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL .....	12
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>13</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUr.....</b>	<b>14</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	14
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	15
SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL .....	19
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>20</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....</b>	<b>21</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	21
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	22
SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL .....	25
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>26</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</b>	<b>27</b>
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	27
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	27
SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL .....	31

# **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BELLANCOURT.

Le territoire de BELLANCOURT couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- **zones urbaines**, repérées par les sigles U et Up correspondant aux zones urbaines équipées ou en cours d'équipement ;
- **zones à urbaniser**, repérées par les sigles AUr et AUrp, correspondant aux zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation ;
- **zones agricoles**, repérées par les sigles A et Anc, correspondant aux zones protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique ;
- **zones naturelles et forestières**, repérées par le sigle N, correspondant aux zones à protéger en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui les composent.

Les plans de zonage indiquent également :

- les terrains classés comme espaces boisés à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des articles R.130-1 à R.130-15 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains classés comme espaces boisés à créer ;
- les talus, alignements d'arbres, haies significatifs à préserver ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-9, R.123-11-d et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.

Les règles applicables pour chacune des zones sont définies dans des chapitres spécifiques respectant la nomenclature suivante (le numéro de l'article étant précédé du sigle de la zone concernée) :

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

### SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

### SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE U 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les installations, constructions et l'extension de bâtiments à vocation agricole à l'exception des dispositions prévues à l'article U 2 ;
- 2) les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation ;
- 3) les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des locaux de stockage des ordures et des dépôts de végétaux ;
- 4) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 5) l'aménagement de terrains de camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement des caravanes isolées ;
- 6) les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux identifiés à l'article U 2.

#### **ARTICLE U 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- 1) l'extension, l'agrandissement des constructions existantes et la création d'annexes, de garages et d'abris de jardin ;
- 2) les installations classées pour la protection de l'environnement et les dépôts nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations ;
- 3) les activités artisanales, professions libérales même classées nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations ;
- 4) la création de bâtiments d'activités ou l'agrandissement, la transformation des établissements existants uniquement si leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et si la nature des travaux envisagés n'a pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou les dangers dans le voisinage ; le Conseil Départemental d'Hygiène peut être consulté sur ce point ;
- 5) les affouillements et exhaussements des sols liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- 6) la reconstruction sur place en cas de sinistre.

En outre dans le secteur exposé au bruit de la RD1001, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999.

### **Dispositions particulières :**

**Dans le secteur Up**, seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

**Dans l'espace de jardins cultivés à protéger en zone urbaine (figuré sur le plan de zonage)**, seules sont autorisées les constructions telles que garages, abris de jardin, remises, bûchers, serres...

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères – de faire aisément demi-tour.

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne peuvent en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur une longueur de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de 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.

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées) sont joints en annexes.

### **ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement :

### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

### 2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur.

Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

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

### 3) Assainissement des eaux pluviales

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales en accord avec les services techniques compétents.

## **ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel fixé par la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement de voirie ou à la limite qui s'y substitue
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie ou à la limite qui s'y substitue.

En cas de retrait des constructions, une continuité visuelle par rapport à la voie doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants :

- bâtiment annexe
- portail
- clôture maçonnée ou végétale.

Un accès de voirie sécurisé peut justifier une décroche au niveau du portail par rapport à l'alignement.

Les marges de reculement doivent être plantées ou traitées en jardin d'agrément.

Dans le cas d'un parcellaire irrégulier ou de problèmes d'implantation résultant de l'adoption d'une architecture non traditionnelle, des adaptations mineures sont possibles.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

### **Dispositions particulières :**

Dans le secteur Up, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie ou à la limite qui s'y substitue.

La continuité visuelle par rapport à la voie doit être assurée par une clôture végétale.



## **ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

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

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

En cas d'impossibilité technique ou si la configuration du terrain ne le permet pas, des adaptations mineures sont possibles s'il résulte de l'examen du projet que les règles de sécurité (accès de véhicules de lutte contre l'incendie notamment) restent respectées.

## **ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture par rapport au niveau fini rez-de-chaussée et un étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture.

Dans le secteur de jardin à protéger en zone urbaine indiqué au plan de zonage, la hauteur des constructions autorisées (garages, abris de jardin, bûchers, remises, serres...) est limitée à 2,50 mètres à l'égout de toiture.

## **ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article U 11 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Afin de ne pas empêcher l'innovation de qualité répondant notamment aux logiques de développement durable, il pourra être dérogé aux dispositions de cet article, sous condition qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **2) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel au point le plus élevé sous l'emprise de la construction.

## **3) Toitures**

### a) Pentes des toitures :

Les constructions à usage d'habitation doivent garantir une simplicité de volume et une unité de pente comprise entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale.

Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants parallèles à la voie chaque fois que les conditions d'implantation et les exigences techniques le permettent.

Pour les extensions telles que véranda, adjonction, WC, salle de bain..., il n'est pas fixé de pente de toiture sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'harmonie générale de la rue ou de l'espace public desservant le terrain.

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour les annexes et les bâtiments à usage d'activités.

### b) Couvertures :

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect et notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat.

La couverture des constructions doit être en tuiles, ardoises naturelles ou artificielles, zinc ou matériaux d'aspect similaire.

Les tuiles en béton noir sont autorisées.

L'utilisation du bac acier et de tôles peintes n'est autorisée que pour les bâtiments annexes et à usage d'activités.

### Cas particuliers :

Dans le cas de réalisation de vérandas ou d'installation de capteurs solaires, les dispositions du paragraphe 3 peuvent faire l'objet d'adaptations sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures des vérandas, l'emploi de plaques translucides est autorisé, sauf les plaques ondulées.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être peintes de la même couleur que leur support.

## **4) Pignons et façades**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les annexes visibles du domaine public.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

En cas de réalisation d'un soubassement, celui-ci doit être réalisé sur tout le pourtour de la construction et descendre jusqu'au sol et le long des façades dégagées du sous-sol.

En cas d'emploi de briques, celles-ci doivent être d'une teinte de la gamme des rouges. Les briques jaunes, orangées, flammées et ocre sont interdites.

Sont interdits :

- les couleurs criardes
- l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings de ciment...
- les imitations de matériaux tels que faux pans de bois
- le fibrociment brut
- le placage de matériaux tels que le carrelage
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage
- le bardage métallique pour les constructions à usage d'habitation et les annexes visibles du domaine public.

### **Dispositions particulières :**

Dans le secteur Up, les pignons et façades de couleur claire sont interdits.

## **5) Clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et les plaques de béton armé est interdit.

Les clôtures de front de rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ; en cas de pose d'un grillage, celui-ci doit être installé côté jardin et éventuellement accompagné d'une seule plaque de béton d'une hauteur de 0,40 mètre en soubassement
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou parpaings enduits, en harmonie avec la construction principale, et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale ; le muret doit être doublé d'une haie vive d'essences locales.

### **Dispositions particulières :**

Dans le secteur Up, les clôtures séparatives et de front de rue doivent être constituées d'une haie vive dense d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ; en cas de pose d'un grillage en front de rue, celui-ci doit être installé côté jardin.

## **ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela, il est exigé :

**1) Pour les constructions à usage d'habitation :** 2 places par unité de logements, sauf pour programme de logements sociaux (1 place par unité).

**2) Pour les bureaux (y compris bâtiments publics) :** 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre

**3) Pour les industries et artisanat autorisables :** 1 place pour 2 emplois et espaces nécessaires aux véhicules utilitaires, de livraison, de visiteurs...

**4) Pour les commerces courants** : à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de vente, 1 place par 25m<sup>2</sup> de surface de vente

**5) Pour les hôtels, restaurants** : 1 place par 10m<sup>2</sup> de surface de salle de restauration et 1 place par chambre

**6) Pour les salles de spectacles ou de réunions** : 1 place (à 1,5) par 3 places d'accueil

**7) Pour l'enseignement 1<sup>er</sup> degré** : 1 place par classe.

## **ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations doivent être d'essences locales, arbres fruitiers compris.

A titre d'exemples, sont autorisés :

- arbres pour la plantation en isolé, alignement ou groupe : érable champêtre, aulne glutineux, frêne commun, chêne sessile, hêtre, érable sycomore, érable plane, orme résistant, peuplier tremble, alisier torminal, tilleul d'Europe,...
- arbustes de base pour haies : bourdaine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, troène commun, viorne obier, hétrille...

Les thuyas et les lauriers sont interdits.

Les espaces restant libres et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Sur toute parcelle où sont édifiés des bâtiments collectifs à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20% de la surface totale doit être aménagée en espaces verts, aires de jeux...

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées. De plus, des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings de plus de 1000 m<sup>2</sup> qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excède 2000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Les espaces boisés et plantations d'alignement figurant au plan sont classés « espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130.5 et L130.6 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U 14 : COEFFICIENT DOCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUr**

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUr 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les installations, constructions et l'extension de bâtiments à vocation agricole ;
- 2) les constructions et installations à usage industriel ;
- 3) les abris fixes ou mobiles à usage d'habitation ;
- 4) les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des locaux de stockage des ordures et des dépôts de végétaux limités à 2 m<sup>2</sup> pour une production de compost ;
- 5) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 6) l'aménagement de terrains de camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées ;
- 7) les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article AUr 2.

#### **ARTICLE AUr 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, sont autorisées mais soumis à des conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions à usage d'habitation et leurs annexes s'inscrivant ou faisant suite à une opération d'ensemble autorisée et conforme aux orientations d'aménagement ;
- 2) les activités artisanales, professions libérales même classées, nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou compatibles avec la présence des habitations, à condition qu'ils ne constituent pas la destination principale de l'unité foncière ;
- 3) les bâtiments, installations et équipements liés aux services et équipements publics ;
- 4) les affouillements et exhaussements des sols liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUr 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères – de faire aisément demi-tour.

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne peuvent en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur une longueur de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de 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.

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées) sont joints en annexes.

### **ARTICLE AUr 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### 2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur.

Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

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

### 3) Assainissement des eaux pluviales

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales en accord avec les services techniques compétents.

#### **ARTICLE AUr 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUr 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et les annexes doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie ou à la limite qui s'y substitue.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

#### **ARTICLE AUr 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas de construction en limite séparative, celle-ci est caractérisée par l'emprise de la fondation.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

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

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

#### **ARTICLE AUr 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

#### **ARTICLE AUr 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout de toiture par rapport au niveau fini rez-de-chaussée et un étage droit sur rez-de-chaussée, les combles étant aménageables.



## **ARTICLE AUr 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article AUr 11 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Afin de ne pas empêcher l'innovation de qualité répondant notamment aux logiques de développement durable, il pourra être dérogé aux dispositions de cet article, sous condition qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel au point le plus élevé sous l'emprise de la construction.

### **3) Toitures**

#### **a) Pentes des toitures :**

Les constructions à usage d'habitation doivent garantir une simplicité de volume et une unité de pente comprise entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale.

Les constructions principales doivent être couvertes par des toitures à deux versants parallèles à la voie chaque fois que les conditions d'implantation et les exigences techniques le permettent.

Pour les extensions telles que véranda, adjonction, WC, salle de bain..., il n'est pas fixé de pente de toiture sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'harmonie générale de la rue ou de l'espace public desservant le terrain.

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour les annexes.

#### **b) Couvertures :**

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect et notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat.

La couverture des constructions doit être en tuiles, ardoises naturelles ou artificielles, zinc ou matériaux d'aspect similaire.

Les tuiles en béton noir sont autorisées.

L'utilisation du bac acier et de tôles peintes n'est autorisée que pour les bâtiments annexes et à usage d'activités.

#### **Cas particuliers :**

Dans le cas de réalisation de vérandas ou d'installation de capteurs solaires, les dispositions du paragraphe 3 peuvent faire l'objet d'adaptations sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures des vérandas, l'emploi de plaques translucides est autorisé, sauf les plaques ondulées.

Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public. En cas d'impossibilité technique, elles doivent être peintes de la même couleur que leur support.

#### 4) Pignons et façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les annexes visibles du domaine public.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

En cas de réalisation d'un soubassement, celui-ci doit être réalisé sur tout le pourtour de la construction et descendre jusqu'au sol et le long des façades dégagées du sous-sol.

En cas d'emploi de briques, celles-ci doivent être d'une teinte de la gamme des rouges. Les briques jaunes, orangées, flammées et ocre sont interdites.

Sont interdits :

- les couleurs criardes
- l'emploi à nu en parements extérieurs, de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou parpaings de ciment...
- les imitations de matériaux tels que faux pans de bois
- le fibrociment brut
- le placage de matériaux tels que le carrelage
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage
- le bardage métallique pour les constructions à usage d'habitation et les annexes visibles du domaine public.

#### 5) Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage et les plaques de béton armé est interdit.

Les clôtures de front de rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ; en cas de pose d'un grillage, celui-ci doit être installé côté jardin et éventuellement accompagné d'une seule plaque de béton d'une hauteur de 0,40 mètre en soubassement
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou parpaings enduits, en harmonie avec la construction principale, et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale ; le muret doit être doublé d'une haie vive d'essences locales.

### ARTICLE AUr 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela, il est exigé :

**1) Pour les constructions à usage d'habitation :** 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété.

**2) Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non) :** 1 place de stationnement jusqu'à 3 pièces, un tiers de place par pièce supplémentaire.

**3) Pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'industrie légère, de commerces, de services ou de bureaux autorisés dans la zone :** aménagement de surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

### **ARTICLE AUr 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations doivent être d'essences locales, arbres fruitiers compris.

A titre d'exemples, sont autorisés :

- arbres pour la plantation en isolé, alignement ou groupe : érable champêtre, aulne glutineux, frêne commun, chêne sessile, hêtre, érable sycomore, érable plane, orme résistant, peuplier tremble, alisier torminal, tilleul d'Europe,...
- arbustes de base pour haies : bourdaine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, troène commun, viorne obier, hétrille...

Les thuyas et les lauriers sont interdits.

Les espaces restant libres et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Sur toute parcelle où sont édifiés des bâtiments collectifs à usage d'habitation, une superficie au moins égale à 20% de la surface totale doit être aménagée en espaces verts, aires de jeux...

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées. De plus, des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings de plus de 1000 m<sup>2</sup> qu'ils soient publics ou réservés à l'habitat, au commerce ou à l'industrie. En outre, lorsque leur surface excède 2000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin, tout à la fois, d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

Une ceinture verte doit être créée le long des limites des zones AUr au contact des zones A, pour assurer la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole.

## **SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUr 14 : COEFFICIENT DOCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- 2) toutes constructions ou extensions de constructions, à l'exception de ceux autorisés à l'article A 2 ;
- 3) les abris fixes ou mobiles ;
- 4) les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules ;
- 5) l'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ainsi que le stationnement de caravanes isolées et les habitations légères de loisirs à l'exception de ceux prévus à l'article A 2 ;
- 6) les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux identifiés à l'article A 2.

#### Dans le secteur Anc :

Toutes les constructions sont interdites.

#### ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

- 1) les constructions et installations liées à l'exploitation agricole (exemple : nouveaux corps de ferme, habitations destinées au logement des exploitants agricoles, hangars...) ;
- 2) les installations présentant un caractère d'intérêt général (antenne relais, pylônes...) ;
- 3) les activités de vente à la ferme, camping à la ferme, auberge, gîtes ruraux si elles sont intégrées dans les bâtiments existants et si elles ne portent pas atteinte à l'activité principale qui est l'exploitation agricole ;
- 4) les dépôts, les établissements industriels, artisanaux, commerciaux, liés aux exploitations agricoles, à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à l'économie agricole ni à la qualité du site ;
- 5) l'ouverture et l'exploitation de carrières liées aux exploitations agricoles ;
- 6) la reconstruction, la modification, l'agrandissement des habitations existantes, sous réserve du respect des dispositions du présent chapitre et qu'il n'en résulte pas une atteinte à l'économie générale ;
- 7) les stations services en rive des axes de circulation ;
- 8) les équipements publics de faible emprise.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères – de faire aisément demi-tour.

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne peuvent en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur une longueur de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de 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.

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées) sont joints en annexes.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être, soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

#### 2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur.

Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

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

### 3) Assainissement des eaux pluviales

En l'absence de réseau public, pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales en accord avec les services techniques compétents.

## **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

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

Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de :

- 25 mètres de l'axe des routes départementales et de leur déviation
- 10 mètres de l'axe des voies existantes ou prévues,

Sauf, en cas d'aménagement, extension ou reconstruction à l'identique suite à un sinistre d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs minimums ci-avant.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

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

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur de la façade faisant vis-à-vis à la limite avec un minimum de 4 mètres.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

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

Une distance au moins égale à 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture par rapport au terrain naturel.

La hauteur maximum pour les constructions liées à l'exploitation agricole et aux établissements industriels liées à l'agriculture est fixée à 12 mètres au faîtage.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article A 11 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

Afin de ne pas empêcher l'innovation de qualité répondant notamment aux logiques de développement durable, il pourra être dérogé aux dispositions de cet article, sous condition qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les terrassements visant à niveler un terrain pour diminuer l'impact visuel d'un bâtiment peuvent être imposés.

### **3) Toitures**

#### a) Pentes des toitures :

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum compris entre 40 et 50° compté par rapport à l'horizontale.

Pour le cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments existants, des pentes différentes peuvent être autorisées.

Il n'est pas fixé d'angle minimum pour les bâtiments annexes et ceux à usage d'activités.

#### b) Couvertures :

Pour les constructions à usage d'habitation, la couverture des constructions doit être en tuiles, ardoises naturelles ou artificielles ou matériaux d'aspect similaire.

L'utilisation du bac acier n'est autorisée que pour les bâtiments annexes et à usage d'activités.

#### c) Dispositions particulières :

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non-respect des dispositions du paragraphe 3 peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles, notamment pour une construction présentant des avantages énergétiques, écologiques avérés.

Les dispositions du paragraphe 3 ne s'appliquent pas pour les vérandas.

### **4) Pignons et façades**

#### a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

#### b) Matériaux :

Sont interdits : les imitations de matériaux, telles que la fausse pierre, les faux pans de bois ainsi que le fibrociment.

Les parpaings et les briques creuses doivent être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.



Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes utilisées sur une grande surface et le blanc pur sont interdits.  
Les briques doivent être dans les teintes de la gamme des rouges.

*Bâtiments à usage d'activités :*

L'emploi de parpaings peints ou préenduits ou teintés dans la masse ainsi que l'emploi de bardages métalliques peints n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.  
L'emploi du bois est recommandé.  
L'emploi de couleurs d'aspect mat est imposé.

## **5) Clôtures**

Est interdit l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les clôtures en front de rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive, doublée ou non d'un grillage
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale.

## **6) Ouvrages techniques divers**

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec l'environnement.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1) Les espaces boisés figurant au plan sont classés « espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130-5 et L130-6 du Code de l'Urbanisme.

2) Les bâtiments de grande longueur et de grande hauteur doivent être accompagnés, au moins partiellement, par des plantations.

3) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et entrepôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourées d'une haie d'arbustes formant écran ; les essences locales sont recommandées.

4) Tous les talus en friche ou boisés identifiés sur les plans de zonage doivent être maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et de préserver leur intérêt écologique (faune flore).

## **SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT DOCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

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

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1) les installations, constructions et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité publique à l'exception des dispositions prévues à l'article N 2 ;
- 2) toutes constructions ou extensions de constructions, à l'exception des dispositions prévues à l'article N 2 ;
- 3) les abris fixes ou mobiles à l'exception des dispositions prévues à l'article N 2 ;
- 4) les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules, à l'exception des locaux de stockage des ordures et des dépôts de végétaux à l'exception de ceux identifiés à l'article N 2 ;
- 5) les modifications du nivellement du sol par exhaussement ou affouillement à l'exception de ceux identifiés à l'article N 2 ;
- 6) les campings et caravanings.

#### **ARTICLE N 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- 1) la reconstruction en cas de sinistre, des constructions existantes, dans la limite de l'emprise au sol existante ;
- 2) les équipements, aménagements, installations ou constructions liés au service public ou d'intérêt général ainsi que les abris fixes, mobiles ou provisoires à usage de service public ou nécessaires à des aménagements ou travaux autorisés dans la zone ;
- 3) la modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.

### **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules – notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères – de faire aisément demi-tour.

Les accès destinés aux véhicules automobiles ne peuvent en aucun cas présenter à leur débouché sur la voie publique ou privée une pente supérieure à 10% sur une longueur de 5 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de 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.

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées) sont joints en annexes.

#### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement :

##### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

##### 2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur.

Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

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

### 3) Assainissement des eaux pluviales

En l'absence de réseau public, pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales en accord avec les services techniques compétents.

### **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

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

Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des voies existantes ou prévues.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

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

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf si la configuration du terrain ne le permet pas.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Article R.111.21 : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

### **2) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur tertre sont interdites.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

### **3) Toitures**

#### a) Pentes des toitures :

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 40° et 50° compté par rapport à l'horizontale.

Il n'est pas fixé d'angle minimum pour les bâtiments annexes.

Afin de ne pas empêcher l'innovation de qualité, des dérogations pourront être apportées aux règles du présent règlement, sous condition qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et parti d'aménagement souhaités.

#### b) Couvertures :

La couverture des constructions doit être en tuiles, ardoises naturelles ou artificielles, zinc ou matériaux d'aspect similaire.

L'utilisation du bac acier n'est autorisée que pour les bâtiments annexes.

#### c) Dispositions particulières :

Pour les toitures comportant des capteurs solaires, le non-respect des dispositions du paragraphe 3) peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles, notamment pour une construction présentant des avantages énergétiques, écologiques avérés.

### **4) Pignons et façades**

#### a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

b) Matériaux :

Sont interdits : les imitations de matériaux, telles que la fausse pierre, les faux pans de bois ainsi que le fibrociment, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses...).

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes utilisées sur une grande surface et le blanc pur sont interdits.

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

Le bois est recommandé.

**5) Clôtures**

Est interdit l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les clôtures doivent être constituées par une haie vive doublée ou non d'un grillage.

**6) Ouvrages techniques divers :**

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent s'intégrer dans l'environnement.

**ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés « espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130-5 et L130-6 du Code de l'Urbanisme.

**SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.