

## CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

*La zone UB comprend le secteur du hameau de la Londe, au bâti peu dense et majoritairement traditionnel. La commune souhaite permettre une densification modérée de ce secteur et enrayer le développement linéaire amorcé. Il s'agit d'un hameau à vocation résidentielle. Dans la mesure où il est situé en vis à vis direct avec le futur site classé, les règles édictées s'attachent à assurer une bonne intégration au cadre bâti et paysager.*

**Rappel n°1** : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétoires, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

**Rappel n°2** : Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

**Rappel n°3** : Les constructions situées dans les zones délimitées par le plan de la pièce n°9 du dossier de PLU sont soumises au permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R 421-27 du Code de l'urbanisme. Sur le reste du territoire communal, les seules démolitions mentionnées à l'article R. 421-28 alinéas d) et e) sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

- 1- Les activités industrielles.
- 2- Les commerces, activités artisanales et services
- 3- Les entrepôts
- 4- Le camping pratiqué isolément en application de l'article R 111-43 du Code de l'urbanisme, la création de terrains de camping et de terrains aménagés pour l'accueil de caravanes.
- 5- Les habitations légères de loisirs isolées ou implantées sur des terrains prévus à cet effet.
- 6- Le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés
- 7- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- 8- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs.
- 9- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 10- Les constructions à destination agricole ou forestière.

**ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES  
SOUS CONDITIONS**

**Sont admises sous condition(s)** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les **constructions à usage d'habitation**, l'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension des constructions existantes ainsi que leur changement de destination lorsque le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens
- 2- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 3- Les sous-sols à condition que soient prévues toutes dispositions nécessaires, compte tenu de la nature et de la configuration des terrains, notamment en ce qui concerne les risques d'infiltration d'eau et l'évacuation des eaux de ruissellement de l'accès au sous-sol, par un dispositif adapté. Les caves en sous-sols sans ouverture directe vers l'extérieur sont autorisées.
- 4- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 5- L'entreposage de caravanes sur un terrain où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur, en application de l'article R 111-40 du Code de l'urbanisme. Il est toléré une seule caravane par résidence.
- 6- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées
- 7- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, par exemple) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

**ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE**

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- 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 incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, les voies d'une longueur de plus de 50 mètres se terminant en impasse et desservant au moins 3 lots à bâtir doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.
- 4- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 5- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 6- Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une **aire de stationnement** pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique. De plus, l'entrée ainsi aménagée devra prendre la forme d'une **entrée charretière** pour faciliter le passage des véhicules et des personnes handicapées.
- 7- Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être jumelés si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain

## ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :**

Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, dans la mesure du possible.

### **4-2 Assainissement**

#### **4-2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire par le biais d'un **dispositif d'assainissement individuel**. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire pourra prendre connaissance des prescriptions du Syndicat d'assainissement non collectif du canton de Routot. En particulier, il pourra consulter les pièces suivantes du dossier de PLU :

- La pièce n°6-1 présente l'interface entre le zonage et le mode d'assainissement prévu ;
- La pièce n°6-2 présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### **4-2-2 Eaux pluviales**

##### Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le projet devra privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

a) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération concerne une construction individuelle, les recommandations sont les suivantes :

- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie décennale de 24 heures ;
- évacuation des eaux pluviales en un ou deux jours (il pourra être toléré 3 jours), prioritairement par infiltration. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant d'être évacuées exceptionnellement à débit régulé (inférieur ou égal à 2L/s/ha) sur le domaine public si le milieu récepteur situé à l'aval du projet possède la capacité suffisante pour l'évacuation.

Tous les dispositifs mis en place pour la gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit son efficacité.

b) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération comprend trois lots et plus, les recommandations sont les suivantes :

- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie d'intensité décennale d'une durée de 24 heures si l'évacuation des eaux pluviales se fait par infiltration ou pour la pluie centennale de durée la plus défavorable si cette évacuation est réalisée par un débit de fuite faible (inférieur ou égal à 2L/s/ha);
- surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;

c) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est supérieure à 1 hectare (une opération ne représentant qu'une seule parcelle mais de superficie supérieure à un hectare entre dans le cas de cette opération), les recommandations sont les suivantes :

- La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Cette gestion prendra en compte la surface totale du projet (parties communes et privées).
- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toitures, parkings, espaces verts...) pour la pluie centennale de durée la plus défavorable ;
- débit de fuite de l'ouvrage inférieur ou égal à 2L/s/ha ;
- surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;
- les coefficients de ruissellement à respecter sont les suivants :
  - espaces imperméabilisés : 1
  - espaces verts : 0.3
- une infiltration d'une partie de ces eaux, correspondant à la pluie décennale la plus défavorable, pourra être mise en place si les sols le permettent (K doit être supérieur ou égal à  $1 \times 10^{-6}$  m/s) sous réserve de la confirmation de la perméabilité du sol

sur le site. Si l'infiltration est possible, le volume à stocker, initialement dimensionné pour une pluie centennale de durée la plus défavorable, sera diminué du volume d'eaux pluviales pouvant être infiltrées.

En cas de création de réserve incendie, le volume occupé par celle-ci ne doit en aucun cas être pris en compte dans le volume de stockage.

Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs de gestion réduits des eaux pluviales en cas avéré de manque de place.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

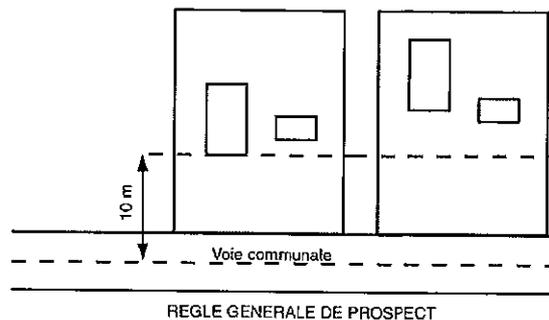
#### **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

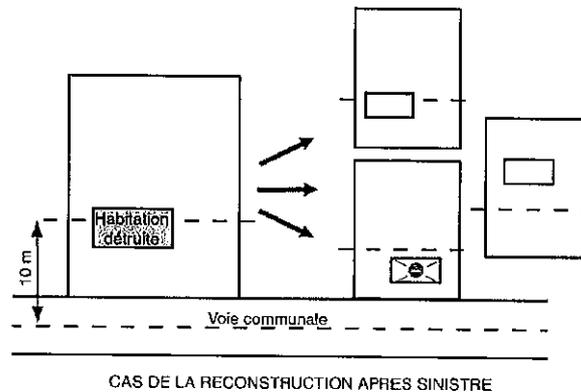
**ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1- Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées avec un retrait d'au moins **10 mètres** par rapport à l'axe de toutes les voies existantes ou à créer.

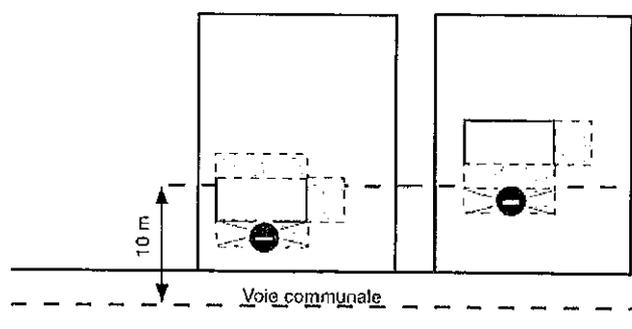
ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6



- 2- Les règles fixées en 1- ne s'appliquent pas à la reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas cette règle sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.



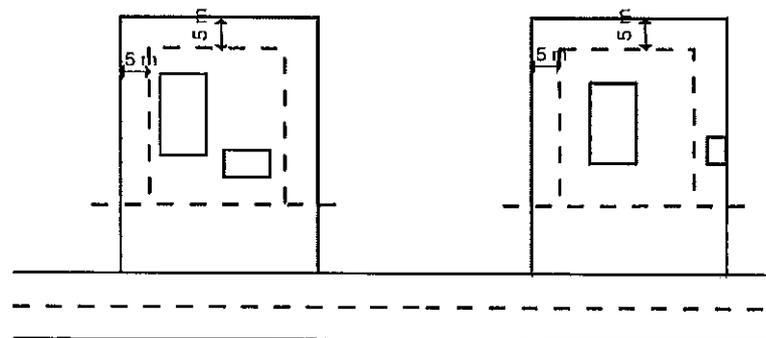
- 3- Les règles fixées en 1- pourront ne pas être respectées en cas d'extension de bâtiments existants situés à des distances inférieures à celles fixées, à condition que les travaux n'aient pas pour effet de rapprocher le bâtiment de la voie.



- 4- Le changement de destination de constructions situées à des distances inférieures à celles fixées à l'alinéa 1 est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

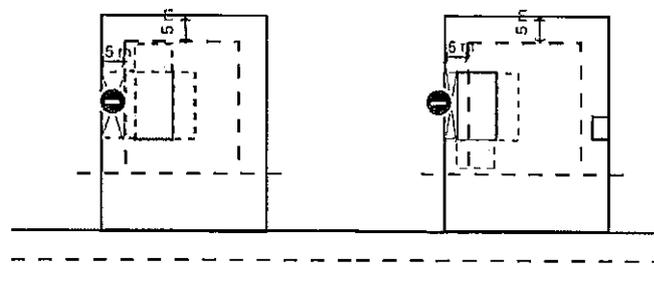
**ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- 1- Les **constructions nouvelles autres que les annexes décrites à l'alinéa 2** doivent s'implanter à une distance d'au moins **cinq mètres** de la limite séparative.
- 2- Les constructions annexes présentant une superficie au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et une hauteur inférieure ou égale à 2m50 au faîtage, tels que les abris de jardins, pourront s'implanter à des distances inférieures, y compris en limite séparative.



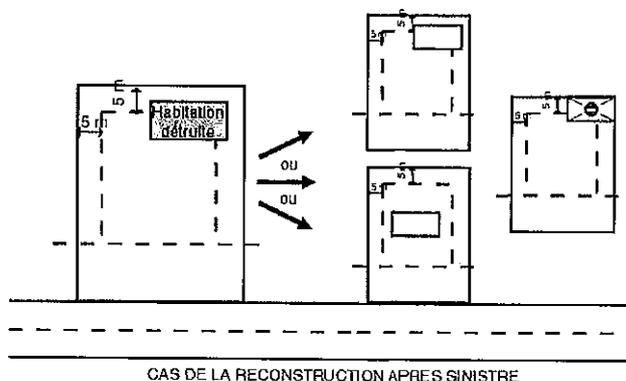
REGLES GENERALES DE PROSPECT

- 3- La règle fixée en 1- pourra ne pas être respectée en cas d'extension de bâtiments existants situés à une distance inférieure à celle fixée, sous réserve que l'extension n'ait pas pour effet de rapprocher le bâtiment de la (ou des) limite(s) séparative(s).

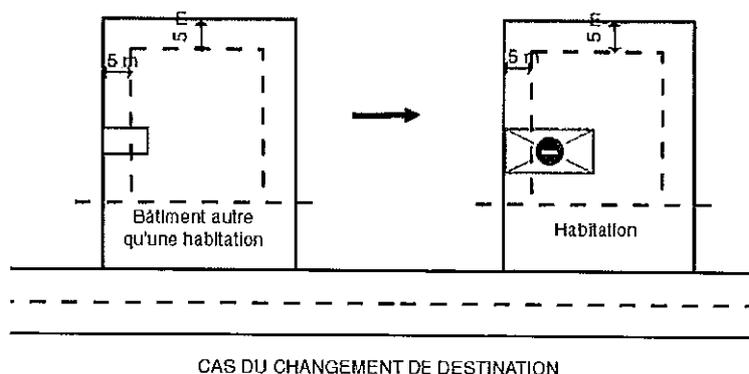


CAS DES EXTENSIONS

- 4- La règle fixée en 1- ne s'applique pas à la reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.



- 5- Le changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Dans le cas des annexes de l'alinéa 2 dont l'implantation en limite séparative est autorisée, le changement de destination ultérieur en faveur de l'habitat n'est pas autorisé.

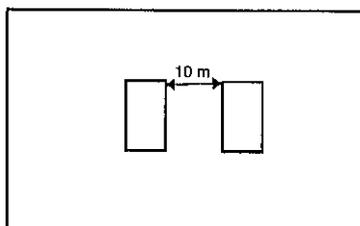


**ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

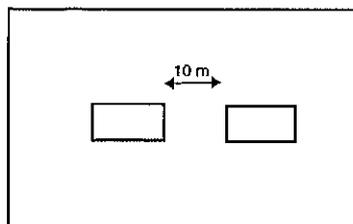
**Cas général :**

Deux constructions à destination d'habitation non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à **10 mètres**.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.



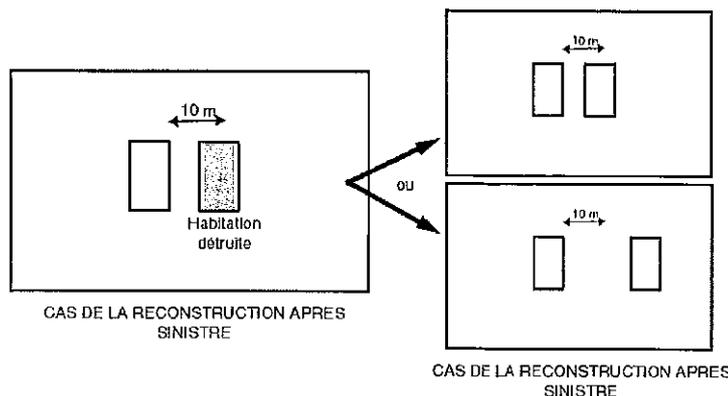
REGLE GENERALE



REGLE GENERALE

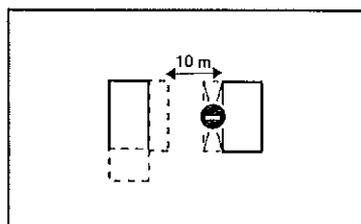
**Cas particuliers de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle:**

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux transformations, au changement de destination, aux rénovations, à la reconstruction de bâtiments légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Le changement de destination en faveur de l'habitat des annexes ne respectant pas la règle et bâties postérieurement à la date d'approbation du PLU n'est pas autorisé.

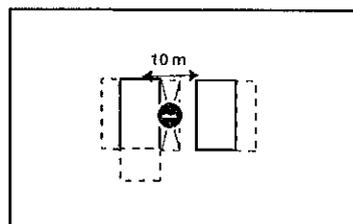


CAS DE LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

CAS DE LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE



CAS DES EXTENSIONS



CAS DES EXTENSIONS

### ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **15%** de la superficie du terrain.
2. Dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas cette règle, cette prescription n'est pas applicable à l'extension mesurée, à la rénovation, à la transformation, au changement de destination ni à la reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans.

### ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder **3 niveaux**, soit **R + 1 + C** (combles aménageables).
- 2- La hauteur des autres constructions, y compris les annexes, ne devra pas excéder **7 mètres** au faîtage.
- 3- Dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

## **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **11-1 Généralités :**

- 1- Les constructions doivent avoir par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- 4- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

### **Règles générales.**

#### **11-2 Matériaux**

- 1- Les matériaux (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon.
- 3- La tuile canal, la tuile en PVC, le bac acier, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.
- 4- Le zinc est autorisé en toiture à condition qu'il soit de teinte ardoise.
- 5- Les pignons pleins et aveugles ne peuvent pas faire l'objet d'une composition uniforme. Ils devront être « animés » avec des éléments tels que les fenêtres, des effets de polychromie<sup>2</sup> ou seront habillés de pans de bois, structurels ou de parement, en bardages ou en colombages, ou d'essentages d'ardoises, tout au moins dans la partie du pignon comprise entre l'égout du toit et le faîtage. Le tout pourra être complété par des soubassements en briques (structurelles ou de parement), ou un marquage des angles, par exemple. Dans le cas des colombages, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes, sont interdits.

---

<sup>2</sup> Par exemple par deux aplats de couleur différents, l'un couvrant la surface comprise entre l'égout et le faîtage du toit, l'autre couvrant la surface comprise entre la base et l'égout du toit

### 11-3 Caractéristiques des toitures

- 1- Les toitures doivent de manière générale compter **au moins 2 versants inclinés d'au moins 45°**. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.
- 2- Les toitures terrasses et monopentes (sans pente minimale) sont autorisées à condition :
  - ✓ qu'elles ne couvrent pas une superficie supérieure à 50% de la superficie totale de la toiture ;
  - ✓ qu'elles s'inscrivent dans l'expression architecturale de la construction ;
  - ✓ qu'elles soient végétalisées.

Elles peuvent en outre être autorisées en éléments de liaison ou pour des extensions mesurées. Dans ce cas, il n'est pas imposé qu'elles soient végétalisées.

- 3- Les toitures - autres que les toitures terrasses - des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre, en façade comme en pignon. En cas d'évolution du bâti existant, (extension, réhabilitation), la toiture pourra être identique à l'existant.

### 11-4 Couleurs

- 1- Les matériaux brillants et le noir sont interdits
- 2- Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Les couleurs seront de ton soutenu et en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région
- 3- Lorsque la toiture est constituée de tuiles, ces dernières devront adopter une teinte sombre présentant un éclat faible. Elles seront en harmonie avec les tuiles traditionnellement employées dans la région

### 11-5 Motifs, ouvertures

- 1- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

### 11-6 Cas particulier des annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente et un type de toiture différents et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.

### 11-6bis Cas particulier des extensions et vérandas

1. Les extensions et les annexes vitrées (vérandas) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

### 11-7 Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété. La teinte employée devra s'accorder avec la construction principale et/ou les menuiseries.
- 2- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*). Leur hauteur est limitée à deux mètres sauf en limite avec le plateau agricole (zone A) où les haies libres et bocagères devront être favorisées. Sur le domaine public, si elles sont doublées de grillage, la végétation devra intégrer le grillage de manière à le masquer.
- 3- Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les toiles imitant la végétation.
- 4- Les murs et clôtures pleines sont interdits le long des voies, à l'exception :
  - o des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,20 m;
  - o des murs enduits n'excédant pas 0.80 m.

Les murs pourront être prolongés de grilles métalliques sous réserve que l'ensemble de l'ouvrage n'excède pas 1m50. Les palissades ou grilles plastiques sont interdites.

### **11-9 Energies renouvelables**

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

### **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 3- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **30%** de la superficie du terrain à bâtir, avec pour le moins un engazonnement. Cette superficie pourra néanmoins accueillir les dispositifs nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales ainsi que les installations d'assainissement des eaux usées.
- 4- Il est vivement recommandé d'agrémenter le terrain à bâtir de fruitiers ou d'arbres d'essences locales.
- 5- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.

- 6- Pour tous travaux (hors coupe d'entretien habituel) touchant des éléments du paysage recensés, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
- les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
  - les mares repérées au plan de zonage par des cercles pleins ;
  - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par des figurés d'arbres pleins ;
  - les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

**Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.**

#### **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- 1- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à **0,15** pour les constructions de toute nature. Il ne s'applique pas à la reconstruction des constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ni aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- 3- **En vertu de l'article L.123-1-1** du Code de l'urbanisme, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

En cas de division d'une parcelle bâtie, le vendeur fournit à l'acheteur un certificat attestant la surface hors oeuvre nette des bâtiments existant sur la ou les parcelles concernées. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.