

Accusé de réception en préfecture  
076-200010700-20190226-D21-02-19-DE  
Date de télétransmission : 01/03/2019  
Date de réception préfecture : 01/03/2019

# REGLEMENT ECRIT

La révision selon des modalités simplifiées du PLU de Rouville a modifié le règlement écrit du PLU approuvé en 2013. Le règlement écrit de 2013 sera donc à remplacer par le règlement écrit suivant.

## Département de Seine-Maritime(76)

Commune de

# ROUVILLE

Plan

Local

Urbanisme



## RÈGLEMENT ÉCRIT

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 juin 2013.

Révision n°1 selon des modalités simplifiées prescrite le 23 janvier 2017

Document d'approbation- le 26/02/2019

Accusé de réception en préfecture  
076-200010700-20190226-D21-02-19-DE  
Date de télétransmission : 01/03/2019  
Date de réception préfecture : 01/03/2019

Règlement  
Plan Local d'Urbanisme

## *1 – Dispositions générales*

---

# Dispositions générales

## 1 – Dispositions générales

### 1 – Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Rouville.

### 2 – Portée respective du présent règlement et autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables les articles R111-2, R111-4, R111-26 et R111-21.

Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques.

### 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines « zones U » déjà urbanisées ou équipées, en zones à urbaniser « zones AU », en zones naturelles « zones N » et en zones agricoles « zones A ».

Les zones urbaines dites « zones U » correspondent à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

UC zone urbaine centrale de concentration des fonctions

UHc zone urbaine caractérisant les hameaux autorisant le remplissage des « dents creuses ».

Les zones à urbaniser dites « zones AU » correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.

1AU zone à vocation principale d'habitat, équipée ou insuffisamment équipée et destinée à être urbanisée à court terme

Les zones agricoles dites « zones A » correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Elle comprend des ilots d'habitation, dispersés dans la zone agricole. L'objectif pour ces constructions est de permettre la gestion du bâti existant en autorisant l'extension des constructions existantes, le changement de destination et la construction d'annexes. Elle comprend un STECAL Ae permettant les constructions liées à l'activité présente d'être pérenne.

A zone agricole

Ae : STECAL permettant les constructions liées à l'**activité** artisanale existante

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages ; pour leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit pour leur caractère d'espaces naturels.

NL zone naturelle de loisirs

NLc zone naturelle (autorisant les constructions et aménagements liés aux activités socio- culturelles et de loisirs) (STECAL)

## 1 – Dispositions générales

Le plan indique par ailleurs :

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent** les dispositions des articles L. 151-41 et R151-43, R151-48, R 151-50 et R 123-11 du **Code de l'Urbanisme**.
- Les indices de cavités répertoriés, les axes de ruissellement ainsi que leur **périmètre d'inconstructibilité**.
- Les alignements boisés, les mares et les bâtiments remarquables à protéger au titre **de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**,
- Les constructions identifiées au titre du L. 151-11 sur le règlement graphique, pouvant changer de destination.

### 4 – Adaptations mineures

- Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones peuvent **faire l'objet d'adaptations mineures, dans le cas où ces adaptations seraient rendues** nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. **Elles seront accordées par décision motivée de l'autorité** compétente.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### 5 – les installations et travaux divers

- Les installations et travaux divers mentionnés aux articles 1 et 2 des règlements des différentes zones sont soumis à autorisation préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois :
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public ;
  - **Y compris les terrains pour la pratique de sports motorisés et ce, quelle qu'en soit la** durée (L 91- 2 du 03-01-1991).
  - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article \*R421-19j ou de l'article \*R421-19k du Code de **l'Urbanisme ; les garages collectifs de caravanes**.
  - Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup>, et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2,00 m.

## 7. Patrimoine

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU en application des articles L151-23 et L.151-19 et non soumis à un **régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable** dans les conditions prévues aux articles \*R421-17, \*R421-23 et \*R421-28 du Code **de l'Urbanisme (Loi n°93-24 du 08 janvier 1993)**

### 7.1. Patrimoine architectural et urbain

## 1 – Dispositions générales

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article \*R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et Monuments Historiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article \*R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article \*R421-17 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est autorisée. Les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 de chaque zone pourront alors ne pas être appliqués, si l'application de ceux-ci rend la réalisation et la construction impossible et sous condition de respecter l'architecture initiale des volumes préexistants.

### 7.2 Patrimoine naturel

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier et quel qu'en soit la superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

## 8 - Patrimoine Archéologique :

- Selon la loi du 27 septembre 1941, « toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse Normandie (Service Régional de l'Archéologie – 13bis rue Saint Ouen – 14052 CAEN cedex 04) soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département.

- Par ailleurs, le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 précise : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée.

- Selon l'article \*R111-4 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## 10 – Reconstruction après sinistre :

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par un sinistre pourra être autorisée si cette reconstruction intervient dans les 2 ans de la survenance du sinistre et à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

## 11 – Secteurs de protection autour des indices de cavités et des axes de ruissellement

## 1 – Dispositions générales

---

**Dans les rayons d'inconstructibilité des cavités souterraines, repérées** sur le règlement graphique de zonage, 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.**

**L'article \*R111-2 du code de l'urbanisme modifié par Décret n°2007-18** du 5 janvier 2007 - art. 1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007 stipule que le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

## *2. Dispositions applicables aux zones urbaines*

---

### Dispositions applicables aux zones urbaines



## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

### Zone UC

La zone UC correspond à la zone urbaine centrale de concentration des fonctions. Il s'agit d'une zone qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions sont admises immédiatement compte tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

#### Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage agricole
- **Toute construction ou extension destinée à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt incompatible avec l'habitat**
- Les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et **remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisation) et les résidences mobiles.**
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs. Les dépôts de véhicules contenant au moins 10 véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> ou de plus de 2 m de haut sauf exceptions de l'article 2.
- **L'ouverture et l'exploitation de carrière.**

#### **Dans les secteurs de risque d'affaissement probable autour des indices de cavités souterraines**

- sont interdites toutes les nouvelles constructions sauf à lever l'indice.

#### **Dans les zones d'expansion des ruissellements :**

- Toute nouvelle construction, les extensions, annexes, création de sous-sols et aménagement des sous-sols en pièces à vivre
- Le changement **de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;**
- **Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement à l'axe du talweg.**
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale ;
- Les accès si les deux conditions suivantes sont réunies :
  - > l'unique voirie d'accès au terrain, sur lequel se situe le projet, est soumis à un risque de ruissellement concentré important (aléa fort \*),
  - >le projet est une création/extension d'un local d'activité ou d'un établissement recevant du public,

#### *Dans les zones potentiellement inondables :*

- Toute nouvelle construction, les extensions, annexes, création de sous-sols et aménagement des sous-sols en pièces à vivre
- **Le changement de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;**
- **Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement à l'axe du talweg.**
- Les accès si les deux conditions suivantes sont réunies :
  - > l'unique voirie d'accès au terrain, sur lequel se situe le projet, est soumis à un risque de ruissellement concentré important (aléa fort \*),
  - >le projet est une création/extension d'un local d'activité ou d'un établissement recevant du public,

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

*Dans les zones potentiellement exposées aux ruissellements :*

- la création des sous-sols et l'aménagement des sous-sols en pièce à vivre.

### Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions à vocation artisanale à condition d'être compatibles avec la proximité de l'habitat.
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures, ou permettant de lever ou réduire un indice de cavité ou permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.
- Dans les secteurs de risques d'affaissement probable autour des indices de cavités souterraines sont autorisés sous condition :
  - L'adaptation et la réfection des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées :
    - ⊖ dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou 20% de l'emprise au sol existant
    - dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction,
    - sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement
  - La reconstruction après sinistre, à condition :
    - que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol
    - qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction,
    - qu'il n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré ;
    - la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
    - sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
  - L'agrandissement est limité à 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou 20% de l'emprise au sol du bâtiment préexistant. L'aménagement des combles est autorisé, tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire. »

***Dans les zones d'expansion des ruissellements :***

- la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations
- les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif : d'assurer la continuité hydraulique ; de prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires ; de prévoir une gestion des eaux pluviales du projet.

*Dans les zones potentiellement inondables :*

- les extensions mesurées sur les parcelles inondées, en dehors de l'enveloppe considérée potentiellement inondable, à condition de surélever le plancher de 30 cm par rapport à la côte du terrain naturel et dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction ou de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol;
- la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants et ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré) ;
- les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif : - d'assurer la continuité hydraulique ; - de prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires - de prévoir une gestion des eaux pluviales du projet.

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

### Article UC 3 - Conditions de desserte et d'accessibilité des terrains par voie publique et privée

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être **adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.**
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de **desserte : défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes handicapées, protection civile, collecte des ordures ménagères...**
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

#### Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un **passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.**
- **Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.**
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière **que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.**

### Article UC 4 – Conditions de desserte pour les réseaux publics (eaux, électricités, assainissement,...)

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir les caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

#### Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

#### Assainissement : Eaux usées :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée **au réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.**
- Tout lotissement en division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, réservant la possibilité pour les lots ultérieurs de se raccorder à l'**assainissement** collectif

#### Eaux pluviales et de ruissellement :

- Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements à sa charge pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.
- La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit **réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.** Le débit de fuite maximal est fixé à 2 litres/s/ha.

### Article UC 5 – Caractéristiques des terrains constructibles

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

- Non réglementé.

### Article UC 6 – Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux voies et emprises publiques

- Lorsque les immeubles sont implantés selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les nouvelles constructions, les extensions et les reconstructions doivent respecter cet alignement ou cet ordonnancement. Dans le cas contraire, les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.
- Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles de recul pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif pourront **s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre**, ou en limite.

### Article UC 7 - Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux limites séparatives

- **Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.**
- Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles de recul pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif pourront **s'implanter en limite** de propriété, ou avec un recul minimum de 1 mètre.

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

- Non réglementé.

### Article UC 9 – Emprise au sol des constructions

- **L'emprise** au sol maximale des constructions est fixée à 0,5.

### Article UC 10 – Hauteurs des constructions

- La hauteur maximale des constructions est fixée 8 mètres au faîtage.
- Les extensions des constructions existantes ainsi que les reconstructions suite à un sinistre pourront atteindre la hauteur de la construction initiale.
- **Un dépassement de hauteur peut être admis en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.**
- Un dépassement de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

### Article UC 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les **architectures contemporaines de qualité dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural**. Ainsi, le permis de construire peut-être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à **l'environnement ancien**. **Tout pastiche d'une** architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

### Adaptation au sol

- Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

### Toitures :

- La toiture principale des habitations sera composée de deux pentes supérieures ou égales à 30° ou à quatre pans. Les toitures terrasses et toitures monopentes peuvent être admises pour les architectures contemporaines de qualité et **les bâtiments annexes dans la mesure où ils s'intègrent au site.**
- Les matériaux de couverture doivent obligatoirement rester dans la tonalité des matériaux traditionnels de la région (aspect ardoise ou tuile terre cuite). **Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif.**

### Façade et pignons

- Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts **d'un** enduit de ton neutre. Les enduits seront de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments seront celles qui se **rapprochent le plus de l'usage traditionnel** des constructions environnantes : ocre, crème, gris ou beige.
- **Les ouvrages en saillie (tels que les balcons...) seront autorisés dès lors qu'ils s'intégreront harmonieusement avec le bâti principal.**

### Annexes, appentis, vérandas...

- Les annexes jointives ou non et les extensions des constructions principales doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- **Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une** recherche architecturale de qualité.

### Pour les constructions ~~anciennes~~ présentant un intérêt patrimonial et identifiés sur le règlement graphique :

- Pour la restauration ou la réhabilitation des constructions, les matériaux seront identiques à ceux **d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.**
- **Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents ou dégagés et restaurés** chaque fois que cela est techniquement possible.
- Les menuiseries anciennes devront, autant que possible, être conservées et restaurées. Les **ouvertures nouvelles s'harmoniseront avec les ouvertures existantes. En cas de remplacement** nécessaire des menuiseries, elles devront respecter la forme et les proportions des menuiseries anciennes. Dans le cas de modification des ouvertures existantes, les proportions plus hautes que larges et leur disposition sur un même axe entre les différents étages devront être respectés.
- Les matériaux de couverture seront de type tuiles de terre cuite ou ardoise naturelle ou artificielle. **L'emploi du chaume est autorisé.**

**Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception** répondant à une démarche architecturale contemporaine et/ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale) dans la mesure où celle-**ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.**

### Clôtures

- Les clôtures doivent **être constituées en limite d'emprise publique :**
- **De haie composée d'essences locales ou d'arbres de haut jet d'essences locales pour les clos masures doublés ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique,**
- **d'un mur d'une hauteur maximale de 0.5 mètres pouvant être surmonté d'un dispositif à clairevoie, l'ensemble ne pouvant excéder 1.50 mètres par rapport au niveau du sol naturel, le tout peut être doublé d'une haie vive.**

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

- Les Clôtures doivent être constituées sur les autres limites ~~dans les autres cas~~ :
- De haie composée d'essences locales ou d'arbres de haut jet d'essences locales pour les clos masures doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique, ou
- D'un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres et constitué en matériaux traditionnels,
- D'un muret d'une hauteur maximale de 0.5 mètres pouvant être surmonté d'un dispositif à clairevoie, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol naturel, le tout peut être doublé d'une haie vive.
- Les murs anciens sont à préserver si l'état leur permet.

### Article UC 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisations **d'aires de stationnement**

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

### Article UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisations **d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations.**

- Les plantations existantes identifiées sur le règlement graphique **au titre de l'article L.151-19** seront entretenues, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Le comblement de mares identifiées sur le règlement graphique est interdit.
- Les installations créant des nuisances esthétiques devront être entourées de haies végétales **d'essences locales afin d'assurer leur intégration** dans le paysage.
- Les marges de recul en bordure de voirie, les surfaces libres de constructions et les aires de stationnement doivent être traitées en espace vert **d'agrément**.
- **Les limites des parcelles jouxtant les zones A doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes en essences locales.**

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

### Zone UHc

*Zone actuellement urbanisée, à caractère principal d'habitat, correspondant aux hameaux présentant une densité relativement importante. Dans ces secteurs, les constructions nouvelles et l'extension limitée sont autorisées.*

#### Article UHc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage agricole, d'entrepôt ou d'industrie,
- Les zones d'activités.
- Les constructions à vocation artisanale qui seraient incompatibles avec l'habitat,
- Les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisation) et les résidences mobiles.
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs. Les dépôts de véhicules contenant au moins 10 véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements de sol de plus de 100 m<sup>2</sup> ou de plus de 2 m de haut sauf exceptions de l'article 2.
- Les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisation) et les résidences mobiles.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

**Dans les secteurs de risque d'affaissement** probable autour des indices de cavités souterraines

- sont interdites toutes les nouvelles constructions sauf à lever l'indice.

**Dans les zones d'expansion des ruissellements** sont interdits:

- Toute nouvelle construction, les extensions, annexes, création de sous-sols et aménagement des sous-sols en pièces à vivre
- Le changement de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement à l'axe du talweg.
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale ;
- Les accès si l'unique voirie d'accès au terrain, sur lequel se situe le projet, est soumis à un risque de ruissellement concentré important (aléa fort \*),

*Dans les zones potentiellement inondables* sont interdits:

- Toute nouvelle construction, les extensions, annexes, création de sous-sols et aménagement des sous-sols en pièces à vivre
- Le changement de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement à l'axe du talweg.
- Les accès si l'unique voirie d'accès au terrain, sur lequel se situe le projet, est soumis à un risque de ruissellement concentré important (aléa fort \*),

*Dans les zones potentiellement exposées aux ruissellements* sont interdits :

- la création des sous-sols et l'aménagement des sous-sols en pièce à vivre.

#### Article UHc 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site.
- Les constructions liées aux activités existantes,
- L'extension des constructions et installations existantes ainsi que l'édification d'annexes contiguës ou non, sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.
- La réhabilitation, et le changement de destination des constructions pour des usages d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerces ou d'artisanat sous réserve de ne pas être inscrit dans un secteur à risque et de ne pas créer de nuisances.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre l'intérêt de la zone.
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures, ou permettant de lever ou réduire un indice de cavité ou permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

### **Dans les secteurs de risques d'affaissement probable autour des indices de cavités souterraines sont autorisés sous condition :**

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées :
  - ⊖ dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou 20% de l'emprise au sol existant
  - dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction,
  - sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement
- La reconstruction après sinistre, à condition :
  - que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol
  - qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction,
  - qu'il n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré ;
  - la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
  - sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
  - ⊖ l'agrandissement est limité à 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou 20% de l'emprise au sol du bâtiment préexistant.
- L'aménagement des combles est autorisé, tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire.

### **Dans les zones d'expansion des ruissellements :**

- la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations
- les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif : d'assurer la continuité hydraulique ; de prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires ; de prévoir une gestion des eaux pluviales du projet.

### **Dans les zones potentiellement inondables :**

- les extensions mesurées sur les parcelles inondées, en dehors de l'enveloppe considérée potentiellement inondable, à condition de surélever le plancher de 30 cm par rapport à la côte du terrain naturel et dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction ou de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol;
- la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer



## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

d'inondations des secteurs bâtis environnants et ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré) ;

- les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif : - d'assurer la continuité hydraulique ; - de prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires - de prévoir une gestion des eaux pluviales du projet.

### Article UHc 3 - **Conditions de desserte et d'accessibilité des terrains par voie publique et privée**

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être **adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.**
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de **desserte : défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes handicapées, protection civile, collecte des ordures ménagères...**
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

#### Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la **circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.**
- **Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.**
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière **que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.**

### Article UHc 4 – **Conditions de desserte pour les réseaux publics (eaux, électricités, assainissement,...)**

**Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir les caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.**

#### Eau potable :

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

#### Assainissement

##### - Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au **réseau collectif d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée ou d'absence de réseau, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.**

**Tout lotissement en division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, réservant la possibilité pour les lots ultérieurs de se raccorder à l'assainissement collectif.**

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

### - *Eaux pluviales et de ruissellement :*

Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements à sa charge pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel. La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, **qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante. Le débit de fuite maximal est fixé à 2 litres/s/ha.**

### Article UHc 5 – Caractéristiques des terrains constructibles

~~— En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, un terrain doit avoir une surface d'au moins 1 000 m<sup>2</sup>.~~

### Article UHc 6 – Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux voies et emprises publiques

- les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.
- Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles de recul pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif pourront **s'implanter avec un recul minimum de 1** mètre, ou en limite.

### Article UHc 7 - Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux limites séparatives

- **Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.**
- Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles de recul pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif pourront **s'implanter** en limite séparative en respectant un recul minimum de 1m.

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

- Non réglementé.

### Article UHc 9 – Emprise au sol des constructions

- **En zone UHc, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 0,5.**

### Article UHc 10 – Hauteurs des constructions

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

---

- La hauteur maximale des constructions est fixée 8 mètres au faîtage.
- Les extensions des constructions existantes ainsi que les reconstructions suite à un sinistre pourront atteindre la hauteur de la construction initiale.
- **Un dépassement de hauteur peut être admis en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.**
- **Cet article ne s'applique pas aux** constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif—

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

### Article UHc 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Ainsi, le permis de construire peut-être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à l'environnement ancien. Tout **pastiche d'une** architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

#### Adaptation au sol

- Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction-
- Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

#### Toitures :

- La toiture principale des habitations sera composée de deux pentes supérieures ou égales à 30° ou à quatre pans. Les toitures terrasses et toitures monopentes peuvent être admises pour les **architectures contemporaines de qualité et les bâtiments annexes dans la mesure où ils s'intègrent** au site.
- Les matériaux de couverture doivent obligatoirement rester dans la tonalité des matériaux traditionnels de la région (aspect ardoise ou tuile terre cuite).

#### Facade et pignons

- Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être **recouverts d'un enduit de ton neutre. Les enduits seront de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée.** Les enduits ciments seront peints. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments **seront celles qui se rapprochent le plus de l'usage traditionnel des constructions environnantes :** ocre, crème, gris ou beige.
- **Les ouvrages en saillie (tels que les balcons...)** seront autorisés dès lors qu'ils s'intégreront harmonieusement avec le bâti principal.

#### Annexes, appentis, vérandas...

- Les annexes jointives ou non et les extensions des constructions principales doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Des matériaux autres pourront être **autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche** architecturale de qualité.
- Les toitures en bac aciers de la tonalité des matériaux traditionnels peuvent être autorisées.

#### Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial et identifiées sur le plan de zonage

- Pour la restauration ou la réhabilitation de bâtiments anciens, les matériaux seront identiques à **ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.**
- **Les matériaux traditionnels d'origine** constitutifs des façades seront laissés apparents ou dégagés et restaurés chaque fois que cela est techniquement possible.
- Les menuiseries anciennes devront, autant que possible, être conservées et restaurées. Les **ouvertures nouvelles s'harmoniseront** avec les ouvertures existantes. En cas de remplacement nécessaire des menuiseries, elles devront respecter la forme et les proportions des menuiseries anciennes. Dans le cas de modification des ouvertures existantes, les proportions plus hautes

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

- que larges et leur disposition sur un même axe entre les différents étages devront être respectés.
- Les matériaux de couverture seront de type tuiles de terre cuite ou ardoise naturelle ou artificielle. L'emploi du chaume est autorisé.

### **Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception**

répondant à une démarche architecturale contemporaine et/ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale) dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

### Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées en limite d'emprise publique :
  - De haie composée d'essences locales ou d'arbres de haut jet d'essences locales pour les clos masures doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique,
  - d'un mur d'une hauteur maximale de 0.5 mètres pouvant être surmonté d'un dispositif à clairevoie, l'ensemble ne pouvant excéder 1.50 mètres par rapport au niveau du sol naturel, le tout peut être doublé d'une haie vive.
  - Les pales béton en limite d'emprise publique sont interdites
- Les clôtures doivent être constituées sur les autres limites dans les autres cas :
  - De haie composée d'essences locales ou d'arbres de haut jet d'essences locales pour les clos masures doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique, ou
  - D'un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres et constitué en matériaux traditionnels,
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 0.5 mètres pouvant être surmonté d'un dispositif à clairevoie, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol naturel, le tout peut être doublé d'une haie vive.
- Les murs anciens sont à préserver si l'état leur permet.

### Article UHc 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisations d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

### Article UHc 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations.

- Les plantations existantes identifiées au règlement graphique au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme seront entretenues, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes notamment les haies de haut jets des « Clos Masures ».
- Le comblement de mares identifiées sur le règlement graphique est interdit.
- Les aires de stationnement doivent s'intégrer dans l'environnement, notamment par des plantations d'accompagnement.
- Les installations créant des nuisances esthétiques devront être entourées de haies végétales d'essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.
- Les marges de recul en bordure de voirie, les surfaces libres de constructions et les aires de stationnement doivent être traitées en espace vert d'agrément.
- les limites des parcelles jouxtant les zones A doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes en essences locales.
- Les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non-imperméabilisées sur au moins 50% de leur surface.

## *2. Dispositions applicables aux zones urbaines*

---

### Article UHc 14 – **Coefficient d'occupation des sols (COS)**

- Non réglementé.

## *2. Dispositions applicables aux zones urbaines*

---

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

### Zone 1AU

*Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée à court terme. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à l'assurance des possibilités réelles d'alimentation en eau potable et en assainissement.*

*Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone.*

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

##### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions à usage agricole, d'entrepôt ou d'industrie,
- Les zones d'activités.
- Les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisation) et les résidences mobiles.
- Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures, ou permettant de lever ou réduire un indice de cavité ou permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.

***Dans les secteurs de risque d'affaissement probable autour des indices de cavités souterraines :***

- sont interdites toutes les nouvelles constructions sauf à lever l'indice.

##### ***Dans les zones d'expansion des ruissellements sont interdits:***

- Toute nouvelle construction, les extensions, annexes, création de sous-sols et aménagement des sous-sols en pièces à vivre
- Le changement de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement à l'axe du talweg.
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale ;
- Les accès si l'unique voirie d'accès au terrain, sur lequel se situe le projet, est soumis à un risque de ruissellement concentré important (aléa fort \*),

##### ***Dans les zones potentiellement inondables sont interdits:***

- Toute nouvelle construction, les extensions, annexes, création de sous-sols et aménagement des sous-sols en pièces à vivre
- Le changement de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement à l'axe du talweg.
- Les accès si l'unique voirie d'accès au terrain, sur lequel se situe le projet, est soumis à un risque de ruissellement concentré important (aléa fort \*),

##### ***Dans les zones potentiellement exposées aux ruissellements sont interdits :***

- la création des sous-sols et l'aménagement des sous-sols en pièce à vivre.



## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

### Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- Les activités soumises à la législation relative aux installations classées, lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat et que sont prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles.
- Concernant les projets dont la surface est supérieure à 1 ha : la gestion des eaux pluviales sera assurée par infiltration autant que possible, si l'aptitude des sols le permet, sinon un rejet sera autorisé à un débit régulé à 2 l/s/ha, pour un événement d'occurrence centennale
- Concernant les projets dont la surface est supérieure à 1 ha : une absence de rejet superficiel jusqu'à une occurrence centennale est autorisée si l'aptitude des sols le permet, sinon rejet à un débit régulé à 1 l/s.

#### ***Dans les secteurs de risques d'affaissement probable autour des indices de cavités souterraines sont autorisés sous condition :***

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées :
  - dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou 20% de l'emprise au sol existant.
  - dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction,
  - sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement
- La reconstruction après sinistre, à condition :
  - que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol
  - qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction,
  - qu'il n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré ;
  - la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
  - sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
  - l'agrandissement est limité à 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou 20% de l'emprise au sol.
- L'aménagement des combles est autorisé, tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire.

#### ***Dans les zones d'expansion des ruissellements :***

- la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations
- les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif : d'assurer la continuité hydraulique ; de prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires ; de prévoir une gestion des eaux pluviales du projet.

#### ***Dans les zones potentiellement inondables :***

- les extensions mesurées sur les parcelles inondées, en dehors de l'enveloppe considérée potentiellement inondable, à condition de surélever le plancher de 30 cm par rapport à la côte du terrain naturel et dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction ou de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol;

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

- la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer **d'inondations des secteurs bâtis environnants et ne pas changer les** caractéristiques du bien sinistré) ;
- **les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.**
- **les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif : - d'assurer la continuité hydraulique ; - de prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires - de prévoir une gestion des eaux pluviales du projet.**
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif sous réserve de ne pas compromettre **l'intérêt de la zone.**

### Article 1AU 3 - **Conditions de desserte et d'accessibilité des terrains par voie publique et privée**

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent **être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.**
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de **desserte : défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes handicapées, protection civile, collecte des ordures ménagères...**
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

#### Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la **circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.**
- **Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.**
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière **que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.**

### Article 1AU 4 – **Conditions de desserte pour les réseaux publics (eaux, électricités, assainissement,...)**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

#### Assainissement

##### - *Eaux usées :*

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au **réseau collectif d'assainissement.**

**Tout lotissement en division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, réservant la possibilité pour les lots ultérieurs de se raccorder à l'assainissement collectif.**

##### - *Eaux pluviales et de ruissellement :*

Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. En son

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

absence, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements à sa charge pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge **du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation** en aval par rapport à la situation préexistante. Le débit de fuite maximal est fixé à 2 litres/s/ha.

### Article 1AU 5 – Caractéristiques des terrains constructibles

~~En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, un terrain doit avoir une surface d'au moins 1000 m<sup>2</sup>.~~

### Article 1AU 6 – Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif pourront **s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre ou en limite d'emprise publique.**

### Article 1AU 7 - Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux limites séparatives

- **Si les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.**
- Des reculs différents **peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants**, sans pouvoir être inférieur à 1 mètre.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif pourront **s'implanter en limite** séparative ou à au moins 1 mètre.

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

- **Des reculs différents peuvent être autorisés en cas d'extension des bâtiments existants.**

### Article 1AU 9 – Emprise au sol des constructions

- **L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 0,5.**

### Article 1AU 10 – Hauteurs des constructions

- La hauteur maximale des constructions est fixée 8 mètres au faîtage.
- **Un dépassement de hauteur peut être admis en raison d'impératifs techniques ou fonctionnels.**

### Article 1AU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité dès **lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.**

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

Ainsi, le permis de construire peut-être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs **matériaux porte préjudice à l'environnement ancien. Tout pastiche d'une** architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

### Adaptation au sol

- Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

### Toitures :

- La toiture principale des habitations sera composée de deux pentes supérieures ou égales à 30° ou à quatre pans. Les toitures terrasses et toitures monopentes peuvent être admises pour les **architectures contemporaines de qualité et les bâtiments annexes dans la mesure où ils s'intègrent** au site.
- Les matériaux de couverture doivent obligatoirement rester dans la tonalité des matériaux traditionnels de la région (aspect ardoise ou tuile terre cuite).

### Façade et pignons

- Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts **d'un enduit de ton neutre. Les enduits seront de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée.** Les enduits ciments seront peints. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments seront celles **qui se rapprochent le plus de l'usage traditionnel des constructions environnantes : ocre, crème, gris ou beige.**
- **Les ouvrages en saillie (tels que les balcons...)** seront autorisés dès lors qu'ils s'intégreront harmonieusement avec le bâti principal.

### Annexes, appentis, vérandas...

- Les annexes jointives ou non et les agrandissements des constructions principales doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Des matériaux **autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche** architecturale de qualité.

### Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées en limite d'emprise publique :

- De haie composée d'essences locales ou d'arbres de haut jet d'essences locales pour les clos mesures doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique,
- D'un mur d'une hauteur maximale de 0.5 mètres pouvant être surmonté d'un dispositif à clairevoie, l'ensemble ne pouvant excéder 1.50 mètres par rapport au niveau du sol naturel, le tout peut être doublé d'une haie vive.

Les Clôtures peuvent être constituées dans les autres cas :

- De haie composée d'essences locales ou d'arbres de haut jet d'essences locales pour les clos mesures doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique,
- D'un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres et constitué en matériaux traditionnels,
- D'un muret d'une hauteur maximale de 0.5 mètres pouvant être surmonté d'un dispositif à clairevoie, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol naturel, le tout peut être doublé d'une haie vive.
- Les murs anciens sont à préserver si l'état leur permet.

### Article 1AU 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisations d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques dans les

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

conditions répondant aux besoins ~~des activités exercées~~ des constructions projetées

- Pour les constructions à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile à réaliser est le suivant :
  - 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - **dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, de plus de 10 logements, des places supplémentaires devront être réalisées pour l'accueil des visiteurs à raison de 2 places pour 5 logements ;**
  - en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

### Article 1AU 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matières de **réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations.**

- Les plantations existantes identifiées **au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme** seront entretenues, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Le comblement de mares identifiées sur le règlement graphique est interdit.
- Les installations créant des nuisances esthétiques devront être entourées de haies végétales **d'essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.**
- Les marges de recul en bordure de voirie, les surfaces libres de constructions et les aires de stationnement doivent être traitées en espace vert **d'agrément.**
- **Les limites des parcelles jouxtant les zones A doivent être plantées d'un rideau d'arbres et ou d'arbustes en essences locales.**

### Article 1AU 14 – **Coefficient d'occupation des sols (COS)**

— Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture  
076-200010700-20190226-D21-02-19-DE  
Date de télétransmission : 01/03/2019  
Date de réception préfecture : 01/03/2019

Règlement  
Plan Local d'Urbanisme

## *2. Dispositions applicables aux zones urbaines*

---

## *2. Dispositions applicables aux zones urbaines*

---

Dispositions applicables aux zones agricoles

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

### Zone A

La zone A est une zone agricole équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend également des habitations non liées à une exploitation agricole et un STECAL Ae, permettant les constructions liées à l'activités artisanale existante.

#### Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions sont interdites sauf celles mentionnées à l'article A2
- Dans les secteurs de risque d'affaissement probable autour des indices de cavités souterraines sont interdites : toutes les nouvelles constructions sauf à lever l'indice.

#### **Dans les zones d'expansion des ruissellements sont interdits:**

- Toute nouvelle construction, les extensions, annexes, création de sous-sols et aménagement des sous-sols en pièces à vivre
- Le changement de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement à l'axe du talweg.
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale ;
- Les accès si l'unique voirie d'accès au terrain, sur lequel se situe le projet, est soumis à un risque de ruissellement concentré important (aléa fort \*),

#### *Dans les zones potentiellement inondables sont interdits:*

- Toute nouvelle construction, les extensions, annexes, création de sous-sols et aménagement des sous-sols en pièces à vivre
- Le changement de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement à l'axe du talweg.
- Les accès si l'unique voirie d'accès au terrain, sur lequel se situe le projet, est soumis à un risque de ruissellement concentré important (aléa fort \*),

#### *Dans les zones potentiellement exposées aux ruissellements sont interdits :*

- la création des sous-sols et l'aménagement des sous-sols en pièce à vivre.
- En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 29 sauf celles autorisées dans l'article A2.

#### Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants agricoles
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure (voiries, bassins), nécessaires à la lutte contre les inondations.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- La construction d'annexes des habitations, limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans création de nouveaux logements, dans un rayon de 40 mètres mesuré à partir de l'extérieur des murs de la construction principale, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites .



## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

- La construction d'extensions des habitations, limitée à 20% de la surface de plancher ou 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans création de nouveaux logements et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites ..
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique, identifiés au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole et à condition de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites .

### **Dans les secteurs de risques d'affaissement probable autour des indices de cavités souterraines sont autorisés sous condition :**

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes y compris la construction d'extensions mesurées et annexes (dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou 20% de l'emprise au sol existant) dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction,
- concernant les habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement ;
- L'extension et la mise aux normes des constructions et installations agricoles quand :
  - le projet est lié à l'amélioration des conditions d'élevage,
  - le projet n'est pas directement au-dessus d'un risque avéré, si le projet est sur l'emprise d'une parcelle napoléonienne, un décapage au droit du projet n'a pas montré la présence d'anomalies,
  - le projet ne présente pas une aggravation des enjeux exposés,
  - le pétitionnaire a produit une note démontrant qu'il a étudié et mis en œuvre toutes les mesures d'évitement et de réduction du risque possible dans le cadre du projet.
- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré ;
- L'aménagement des combles est autorisé, tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire.

### **Dans les zones d'expansion des ruissellements :**

- la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations
- les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif : d'assurer la continuité hydraulique ; de prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires ; de prévoir une gestion des eaux pluviales du projet.

### **Dans les zones potentiellement inondables :**

- les extensions mesurées sur les parcelles inondées, en dehors de l'enveloppe considérée potentiellement inondable, à condition de surélever le plancher de 30 cm par rapport à la côte du terrain naturel et dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction ou de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol;
- la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants et ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré) ;
- les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif : - d'assurer la continuité hydraulique ; - de prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires - de prévoir une gestion des eaux pluviales du projet.

- En dehors des espaces urbanisés, seules les constructions ou installations suivantes sont autorisées dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 29 :
  - les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
  - les bâtiments d'exploitation agricole,
  - les réseaux d'intérêt public,
  - les changements de destination, la réhabilitation ou l'extension de constructions existantes.

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

### En secteur Ae, outre les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone A, sont également autorisées :

- Les constructions à vocation artisanale à condition de ne pas être source de nuisances pour l'habitat environnant, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites .
- Les extensions des constructions à vocation artisanale, à condition de ne pas être source de nuisances pour l'habitat environnant et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites Les annexes liées aux constructions principales autorisées dans le secteur Ae, à condition de ne pas être source de nuisances pour l'habitat environnant.

### Article A 3 - Conditions de desserte et d'accessibilité des terrains par voie publique et privée

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées **aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.**
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : **défense contre l'incendie, accessibilité** aux personnes handicapées, protection civile, collecte des ordures ménagères...
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

#### Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit **directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.**
- **Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.**
- **Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.**

### Article A 4 – Conditions de desserte pour les réseaux publics (eaux, électricités, assainissement,...)

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir les caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

#### Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

#### Assainissement

##### - *Eaux usées :*

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. **En cas d'impossibilité technique justifiée ou d'absence de réseau, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.**

##### - *Eaux pluviales et de ruissellement :*

Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements à sa charge pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. **Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante. Le débit de fuite maximal est fixé à 2 litres/s/ha.**

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

### Article A 5 – Caractéristiques des terrains constructibles

- ~~En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, un terrain doit avoir une surface d'au moins 1 000 m<sup>2</sup>.~~

### Article A 6 – Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 15 mètres des voies et emprises publiques.
- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres
- Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles de recul pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- **Un recul de 100 mètres est exigé de part et d'autre de l'autoroute A29 sauf en ce qui concerne les bâtiments agricoles.**
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite séparative ou avec un recul de 1m minimum.

### Article A 7 - Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux limites séparatives

- Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 3 mètres
- **Les bâtiments d'élevages nouveaux, les stockages de fumier et de lisier et les silos** devront respecter les règlements d'éloignement imposés dans l'arrêté ministériel du 29 février 1992 et être distant des zones urbanisées ou à urbaniser d'une distance au moins égale à celle définie par la réglementation sanitaire en vigueur (article L111-3 du Code Rural).
- Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles de recul pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif **pourront s'implanter** en limite séparative ou avec un recul de 1m minimum.

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

- **L'implantation des constructions, installations et ouvrages doit respecter le milieu naturel et permettre une insertion harmonieuse dans le site.**

### Article A 9 – Emprise au sol des constructions

- **En Zone A, l'emprise au sol maximum des constructions à vocation d'habitation est limitée à 15% de l'unité foncière.**
- **Dans le cas où les constructions existantes atteignent déjà le maximum d'emprise au sol autorisé, une extension ou une annexe de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisés.**

#### En secteur Ae:

- **L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20% de l'unité foncière.**

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

### Article A 10 – Hauteurs des constructions

- Pour les habitations, la hauteur maximale des constructions est fixée 8 mètres au faîtage.
- Les extensions des constructions existantes ainsi que les reconstructions suite à un sinistre pourront atteindre la hauteur de la construction initiale.
- **La hauteur des annexes non jointives est limitée à 3,5m à l'égout de toiture**
- **Il n'est pas fixé de hauteur maximum** pour les constructions-agricoles et les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

### Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Ainsi, le permis de construire peut-être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à l'environnement ancien. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

#### Adaptation au sol

- Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction sauf contraintes techniques ou d'exploitation.
- Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes:

#### Les façades et pignons :

- Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre. Les enduits seront de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments seront celles qui se rapprochent le plus de l'usage traditionnel des constructions environnantes : ocre, crème, gris ou beige.
- Les ouvrages en saillie (tels que les balcons...) seront autorisés dès lors qu'ils s'intégreront harmonieusement avec le bâti principal.

#### Toitures :

- La toiture principale des habitations sera composée de deux pentes supérieures ou égales à 30° ou à quatre pans. Les toitures terrasses et toitures monopentes peuvent être admises pour les architectures contemporaines de qualité et les bâtiments annexes dans la mesure où ils s'intègrent au site.
- Les matériaux de couverture doivent obligatoirement rester dans la tonalité des matériaux traditionnels de la région (aspect ardoise ou tuile terre cuite).

#### Annexes, appentis, vérandas...

- Les annexes jointives ou non et les extensions des constructions principales doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

#### Les clôtures

- Les clôtures doivent être constituées en limite d'emprise publique :
  - De haie composée d'essences locales ou d'arbres de haut jet d'essences locales pour les clos masures doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique,
  - D'un mur d'une hauteur maximale de 0.5 mètres pouvant être surmonté d'un dispositif à clairevoie, l'ensemble ne pouvant excéder 1.50 mètres par rapport au niveau du sol naturel, le tout peut être doublé d'une haie vive.
- Sur les autres limites, les clôtures peuvent être constituées dans les autres cas :

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

- De haie composée d'essences locales ou d'arbres de haut jet d'essences locales pour les clos masures doublés ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique,
  - D'un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres et constitué en matériaux traditionnels,
  - D'un muret d'une hauteur maximale de 0.5 mètres pouvant être surmonté d'un dispositif à clairevoie, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol naturel, le tout peut être doublé d'une haie vive.
- Les murs anciens sont à préserver si l'état leur permet.

### Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial et identifiées sur le règlement graphique

- Pour la restauration ou la réhabilitation des constructions, les matériaux seront identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.
- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents ou dégagés et restaurés chaque fois que cela est techniquement possible.
- Les menuiseries anciennes devront, autant que possible, être conservées et restaurées. Les ouvertures nouvelles s'harmoniseront avec les ouvertures existantes. En cas de remplacement nécessaire des menuiseries, elles devront respecter la forme et les proportions des menuiseries anciennes. Dans le cas de modification des ouvertures existantes, les proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe entre les différents étages devront être respectés.
- Les matériaux de couverture seront de type tuile en terre cuite ou ardoise naturelle ou artificielle. L'emploi du chaume est autorisé.

**Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à** une démarche architecturale contemporaine et/ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale) dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Pour les constructions et installations agricoles:

Façades et pignons: ils doivent être composés de murs enduits, de bardage métallique ou de bardage bois. Les couleurs doivent permettre l'intégration du bâtiment dans l'environnement paysager. Les couleurs sombres sont à privilégier.

### Clôtures

Les clôtures peuvent être constituées :

- de haie composée d'essences locales ou d'arbres de haut-jet d'essences locales pour les clos masures doublés ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique
- Les murs anciens sont à préserver si leur état le permet.

### Article A 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisations d'aires de stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions répondant aux besoins des constructions projetées.

### Article A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations.

- Les plantations existantes identifiées sur le règlement graphique au titre de l'article L151-19 seront entretenues, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes notamment les haies de haut jets des « Clos Masures ».
- Les plantations devant être créées identifiées sur le règlement graphique seront constituées de haies végétales d'essences locales.
- Le comblement de mares identifiées sur le règlement graphique est interdit.

## 2. Dispositions applicables aux zones urbaines

---

- La construction de bâtiments agricoles en dehors des cours masures existantes doit s'accompagner à leur pourtour de plantation **d'alignements d'arbres de haut-jet**.
- Les marges de recul en bordure de voirie, les surfaces libres de constructions et les aires de stationnement doivent être traitées en espace vert **d'agrément**.
- Les installations créant des nuisances esthétiques devront être **entourées de haies végétales d'essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage**.

### Article A 14 – Coefficient d'occupation des sols (COS)

- Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture  
076-200010700-20190226-D21-02-19-DE  
Date de télétransmission : 01/03/2019  
Date de réception préfecture : 01/03/2019

## 5. Dispositions applicables aux zones naturelles

---

### Dispositions applicables aux zones naturelles

## 5. Dispositions applicables aux zones naturelles

### Zone N

*La zone N est une zone naturelle qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages ou des risques naturels prévisibles. La zone N correspond à un secteur naturel non constructible, lié à des activités socioculturelles et de loisirs.*

*La zone naturelle accueille également des constructions à vocation d'habitation en îlot. L'objectif pour ces constructions est de permettre la gestion du bâti existant en autorisant l'extension des constructions existantes, le changement de destination et la construction d'annexes.*

NL : secteur naturel non constructible liée aux activités socio-culturelles et de loisirs

NLc : secteur naturel autorisant les constructions et aménagements liés aux activités socio-culturelles et de loisirs (STECAL)

#### Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions sont interdites sauf celles mentionnées à l'article N2
- Dans les secteurs de risque d'affaissement probable autour des indices de cavités souterraines sont interdites : toutes les nouvelles constructions sauf à lever l'indice.

**Dans les zones d'expansion des ruissellements sont interdits:**

- Toute nouvelle construction, les extensions, annexes, création de sous-sols et aménagement des sous-sols en pièces à vivre
- Le changement de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement à l'axe du talweg.
- Les remblaiements de chemins sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale;
- Les accès si l'unique voirie d'accès au terrain, sur lequel se situe le projet, est soumis à un risque de ruissellement concentré important (aléa fort \*),

*Dans les zones potentiellement inondables sont interdits:*

- Toute nouvelle construction, les extensions, annexes, création de sous-sols et aménagement des sous-sols en pièces à vivre
- Le changement de destination de constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondation ;
- Les clôtures pleines et leur reconstruction perpendiculairement à l'axe du talweg.
- Les accès si l'unique voirie d'accès au terrain, sur lequel se situe le projet, est soumis à un risque de ruissellement concentré important (aléa fort \*),

*Dans les zones potentiellement exposées aux ruissellements sont interdits :*

- la création des sous-sols et l'aménagement des sous-sols en pièce à vivre.

#### Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**Dans l'ensemble de la zone :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole
- le changement de destination des constructions identifiées sur le règlement document graphique sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole, ni à la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers,
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la lutte contre les inondations
- La réhabilitation et la reconstruction des constructions existantes.



## 5. Dispositions applicables aux zones naturelles

- La construction d'annexes des habitations, limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans création de nouveaux logements, dans un rayon de 40 mètres mesuré à partir de l'extérieur des murs de la construction principale, et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites .
- La construction d'extensions des habitations, limitée à 20% de la surface de plancher ou 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sans création de nouveaux logements et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites.
- Dans les secteurs de risques d'affaissement probable autour des indices de cavités souterraines sont autorisés sous condition :
  - L'adaptation et la réfection des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées (20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'habitat, 20% de l'emprise au sol existant pour les activités) dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et notamment la mise en conformité des installations agricoles après examen de toutes les autres possibilités, et l'extension des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement ;
  - La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol et n'expose pas le pétitionnaire à un risque majeur avéré ;
  - L'aménagement des combles est autorisé, tant que celui-ci n'est pas destiné à la réalisation d'un logement supplémentaire. »

### **Dans les zones d'expansion des ruissellements :**

- la réalisation d'ouvrages de lutte contre les inondations
- les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif : d'assurer la continuité hydraulique ; de prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires ; de prévoir une gestion des eaux pluviales du projet.

### *Dans les zones potentiellement inondables :*

- les extensions mesurées sur les parcelles inondées, en dehors de l'enveloppe considérée potentiellement inondable, à condition de surélever le plancher de 30 cm par rapport à la côte du terrain naturel et dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction ou de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol;
- la reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation (sous réserve de ne pas aggraver ou provoquer d'inondations des secteurs bâtis environnants et ne pas changer les caractéristiques du bien sinistré) ;
- les réalisations d'ouvrages de lutte contre les inondations.
- les équipements d'intérêt général et annexes d'équipements existants, sous réserve d'une étude hydraulique dans l'objectif : - d'assurer la continuité hydraulique ; - de prévoir, si nécessaire, des mesures compensatoires - de prévoir une gestion des eaux pluviales du projet.

### En secteur NLC

- Les constructions et aménagements (parking) liés aux activités socio-culturelles et de loisirs sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages et que toutes dispositions soient prises pour une bonne intégration dans le site.
- les extensions et constructions liées aux activités existantes
- la construction d'annexes contiguës ou non des constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant

### Article N 3 - **Conditions de desserte et d'accessibilité des terrains** par voie publique et privée

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## 5. Dispositions applicables aux zones naturelles

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de **desserte : défense contre l'incendie, accessibilité aux personnes handicapées, protection civile, collecte des ordures ménagères...**
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service puissent faire demi-tour.

### Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, **soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.**
- **Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.**
- Les accès sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière que **l'accès des véhicules utilitaires puisse s'effectuer sans manœuvre dangereuse sur la voie principale.**

### Article N 4 – Conditions de desserte pour les réseaux publics (eaux, électricités, **assainissement,...**)

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir les caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

#### Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable par raccordement au réseau public de distribution.

#### Assainissement

##### - *Eaux usées :*

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif **d'assainissement. En cas d'impossibilité technique justifiée ou d'absence de réseau, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.**

##### - *Eaux pluviales et de ruissellement :*

Si le réseau existe, les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur ou aménageur devra réaliser les aménagements à sa charge pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée. Les aménagements nécessaires au libre écoulement, ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les **dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.**

**Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.** Le débit de fuite maximal est fixé à 2 litres/s/ha.

### Article N 5 – Caractéristiques des terrains constructibles

~~En cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, un terrain doit avoir une surface d'au moins 1 000 m<sup>2</sup>.~~

### Article N 6 – Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 15 mètres des voies et emprises publiques.
- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 3 mètres, hormis les

## 5. Dispositions applicables aux zones naturelles

- Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles de recul pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif pourront **s'implanter en limite séparative ou avec un recul de 1m minimum.**

### Article N 7 - Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux limites séparatives

- Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent respecter un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieur à 3 mètres
- Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles de recul pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.
- **Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite séparative ou avec un recul de 1m minimum.**

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

- Non réglementé.

### Article N 9 – Emprise au sol des constructions

- En NLc, **l'emprise au sol maximum des constructions** est limitée à 15% de la superficie du STECAL.

### Article N 10 – Hauteurs des constructions

- Pour les habitations, la hauteur maximale des constructions est fixée 8 mètres au faîtage.
- **La hauteur des annexes non jointives est limitée à 3,5m à l'égout de toiture**
- Les extensions des constructions existantes ainsi que les reconstructions suite à un sinistre pourront atteindre la hauteur de la construction initiale.
- **Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour** les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif et les bâtiments agricoles

### Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions de quelque nature qu'elles soient doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, **sans exclure les architectures contemporaines de qualité dès lors qu'elles s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.**

Ainsi, le permis de construire peut-être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à **l'environnement ancien. Tout pastiche d'une** architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

#### Adaptation au sol

- Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction sauf contraintes techniques **ou d'exploitation.**
- Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

#### **Pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes:**

## 5. Dispositions applicables aux zones naturelles

### Les façades et pignons :

- Ils doivent avoir des formes aussi simples que possibles. Les matériaux de construction non destinés **par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, etc. doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.** Les enduits seront de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments seront celles qui se **rapprochent le plus de l'usage traditionnel des constructions environnantes : ocre, crème, gris ou beige.**
- **Les ouvrages en saillie (tels que les balcons...) seront autorisés dès lors qu'ils s'intégreront harmonieusement avec le bâti principal.**

### Toitures :

- La toiture principale des habitations sera composée de deux pentes symétriques supérieures ou égales à 30° ou à quatre pans. Les toitures terrasses et toitures monopentes peuvent être admises pour les **architectures contemporaines de qualité et les bâtiments annexes dans la mesure où ils s'intègrent au site.**
- Les matériaux de couverture doivent obligatoirement rester dans la tonalité des matériaux traditionnels de la région (aspect ardoise ou tuile terre cuite).

### Annexes, appentis, vérandas...

- Les annexes jointives ou non et les extensions des constructions principales doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Des matériaux autres pourront être autorisés en **vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.**

### Les clôtures

- Les clôtures doivent être **constituées en limite d'emprise publique :**
  - **De haie composée d'essences locales ou d'arbres de haut jet d'essences locales pour les clos mesures doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique**
  - **D'un mur d'une hauteur maximale de 0.5 mètres pouvant être surmonté d'un dispositif à clairevoie, l'ensemble ne pouvant excéder 1.50 mètres** par rapport au niveau du sol naturel, le tout peut être doublé d'une haie vive.
- Les Clôtures peuvent être constituées dans les autres cas :
  - **De haie composée d'essences locales ou d'arbres de haut jet d'essences locales pour les clos mesures doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique,**
  - **D'un mur d'une hauteur maximale de 2 mètres et constitué en matériaux traditionnels,**
  - **D'un muret d'une hauteur maximale de 0.5 mètres pouvant être surmonté d'un dispositif à clairevoie, l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres** par rapport au niveau du sol naturel, le tout peut être doublé d'une haie vive.
- Les murs anciens sont à préserver si l'état leur permet.

**Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine et/ou de recherche de performance énergétique ou de qualité environnementale (toiture solaire, toiture végétale) dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage** environnant.

### Article N 12 – **Obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisations d'aires** de stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques dans les conditions répondant aux besoins ~~des activités exercées~~ des constructions projetées.

## 5. Dispositions applicables aux zones naturelles

### Article N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisations **d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations.**

- Les plantations existantes identifiées **au règlement graphique au titre de l'article L.151-19** seront entretenues, maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes notamment les haies de haut jets des « Clos Masures ».
- Les plantations doivent être composées d'**essences** locales.
- Le comblement de mares identifiées sur le règlement graphique est interdit.
- **La construction de bâtiments agricoles en dehors des cours masures existantes doit s'accompagner à leur pourtour de plantation d'alignements d'arbres de haut-jet.**
- Les marges de recul en bordure de voirie, les surfaces libres de constructions et les aires de stationnement doivent être traitées en espace vert d'**agrément**.
- Les installations créant des nuisances esthétiques devront être entourées de haies végétales d'**essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.**

### Article N 14 – **Coefficient d'occupation des sols (COS)**

- Non réglementé.

## 6. Annexes

### Liste des emplacements réservés

Numéro	Objet	Bénéficiaire	Références cadastrales	Superficie
1	Salle des fêtes et cantine scolaire	Commune	ZC parcelle N°17-18	7 800 m <sup>2</sup>

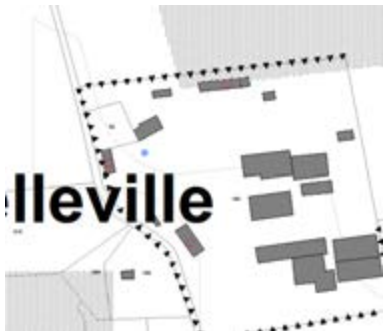
## 6. Annexes

### Liste des bâtiments en zone A pour lesquels un changement d'usage est autorisé au titre de l'art. R123-12-2



Bâtiments au lieu-dit  
La ferme Dodelin

La ferme Dodelin  
Parcelle n°269  
Section C



Bâtiments au lieu-dit  
Bielleville

Bielleville  
Parcelle n°150  
Section C



Bâtiments au lieu-dit  
La Ferme Hue

La Ferme Hue  
Parcelle n°256  
Section C



Bâtiment au lieu-dit La  
Ferme vers Durdan

La Ferme vers Durdan  
Parcelle n°447  
Section A



Bâtiments au lieu-dit  
**Le Parc d'Albosc**

**Le Parc d'Albosc**  
Parcelle n°183  
Section C

## Définitions

<b>Aire de stationnement</b>	On retient une surface moyenne de 25m <sup>2</sup> par véhicule particulier pour le calcul de l'aire de stationnement (superficie de la place et dégagement). Les dimensions des places pour les véhicules légers sont d'une longueur minimale de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2.30 mètres.
<b>Alignement</b>	L'alignement correspond à la limite entre une unité foncière et une voie. L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.
<b>Annexes</b>	Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves ; remises, garages...
<b>COS</b>	Coefficient d'Occupation du Sol : c'est le rapport de la surface hors œuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain.
<b>Emplacement réservé</b>	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.
<b>Emprise au sol</b>	L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.
<b>Emprise publique</b>	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : <ul style="list-style-type: none"><li>- le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement</li><li>- un chemin rural ou un chemin d'exploitation</li><li>- un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.</li></ul>
<b>Equipement public</b>	Constituent des équipements publics les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics. Entrent également dans cette catégorie les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale ou éducative, même exploités par une personne privée.
<b>Hauteur l'égout de toiture</b>	Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.
<b>Hauteur</b>	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
<b>Installation classée</b>	Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies et régies par la loi du 19 juillet 1976. Selon la nature de l'activité, elles sont soumises à déclaration ou autorisation en fonction d'une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.
<b>Limite séparative</b>	Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine
<b>Lotissement</b>	Le Lotissement est régi par les articles L442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. C'est la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.



## 6. Annexes

---

Marge de recul	<b>Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa</b> largeur se mesure depuis l' <b>alignement actuel</b> ou futur si un élargissement de la voie est prévu sur le règlement graphique <b>et jusqu'au mur de</b> façade.
Saillie	<b>Partie d'ouvrage en avant du nu d'une</b> façade
Surface de plancher	Somme des surfaces des planchers closes et couvertes sous une hauteur sous plafonds supérieure à 1 mètres 80 calculée à partir du nu intérieur des murs
Voie privée	Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie <b>d'une</b> voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.