

Canton de BOLBEC

SAINT JEAN DE LA NEUVILLE

3- Règlement

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Révision

Prescrite le : 04/03/03

Arrêtée le :

Approuvée le :

Modifiée le :



Ville et Paysage

606 CH. DE LA BRETÈQUE – BP. 6

76231 BOIS GUILLAUME CEDEX

TÉL : 02 35 60 05 59 FAX : 02 35 60 09 19

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT	Page 4
I- RÈGLEMENT APPLICABLE POUR TOUTE ZONE	Page 4
Dispositions générales	Page 4
1. Les documents graphiques	Page 4
1.1. Nomenclature des documents graphiques	Page 4
1.2. Contenu des documents graphiques.....	Page 4
1.3. Division du territoire en zone	Page 4
2. Le règlement écrit.....	Page 5
2.1. Dispositions applicables à chacune des zones	Page 5
2.2. Dispositions particulières à certains secteurs.....	Page 6
2.3. Autres règles s'appliquant à la commune.....	Page 6
II- DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE URBAINE U	
Secteur Ua	Page 12
III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER AU	
Zone 1AU	Page 19
Zone 2AU	Page 26
IV- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE A	
Zone A.....	Page 32
V- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE N	
Secteur N	Page 39
Secteur Na	Page 39
VI- PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES	
FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	Page 45
1. Les secteurs de risques naturels liés aux inondations	Page 45

1.1.	Les axes de ruissellement et de contribution aux ruissellements .	Page 45
1.2.	Les secteurs inondables.....	Page 45
2.	Les secteurs de risques liés à la présence de cavités souterraines	Page 46
3.	Les emplacements réservés	Page 46
4.	Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.)	Page 47
5.	Les mares à conserver	Page 47
VII-	ANNEXES	Page 48
1.	Liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales	Page 48
2.	Glossaire.....	Page 49

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Pour chacune des zones de ce règlement, définies ci-après, correspond 14 articles regroupés en trois sections qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans une de ces zones.

Vous repérez sur le plan de zonage la parcelle qui vous intéresse ce qui vous donnera la zone à laquelle se reporter dans le règlement pour prendre connaissance des prescriptions y afférant.

I- REGLEMENT APPLICABLE POUR TOUTE ZONE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint Jean de la Neuville. Il permet de suspendre la règle de constructibilité limitée inscrite à l'article L.111-1-2 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU est d'abord la traduction en droit des sols du projet communal d'aménagement et de développement. Au delà d'un « simple zonage de répartition de la constructibilité », il formalise ainsi un projet global, durable, prospectif et plus opérationnel que l'ancien POS, s'intégrant dans un environnement plus large.

D'un point de vue formel, le PLU comprend suivant l'article R.123-1 à 4 :

- Un Rapport de Présentation qui explique notamment à partir d'un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins et les choix retenus pour le projet de territoire. Il justifie la délimitation des zones. Il précise aussi l'état initial de l'environnement, les incidents du projet sur celui-ci et les moyens de sa préservation ;
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;
- De manière facultative et en cohérence avec le PADD : un volet détaillé du PADD développant des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Un Règlement qui définit le zonage et les règles applicables ;
- Des pièces annexes listant diverses données ou contraintes, influant sur l'occupation des sols (cf. articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme).

Le Règlement est une pièce opposable aux tiers, établi en cohérence avec le PADD. Les travaux ou opérations fixés à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme doivent

être compatibles avec les orientations d'aménagement. Le PLU doit en outre être en adéquation avec les documents supra-communaux.

Article 2 : Portée respective du Règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

- les articles L. 111-9, L.111-10, L.121-4, R.111-2, R.111-3.2, R 111-4, R.111-14.2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n°91-662 du 13 Juillet 1991, dite « Loi d'Orientation pour la Ville » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n°92-3 du 3 Janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application.
- Les dispositions de la loi n°93-24 du 8 Janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 9 Février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application.
- La loi n°95-101 du 2 Février 1995, dite « Loi Barnier », modifiée par la Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 Juillet 2003 et modifiant l'Article L.111-1-4 du Code l'Urbanisme.
- La loi n°92-1444 du 31 Décembre 1992 sur la protection contre les nuisances sonores et le classement des infrastructures de transport terrestre (articles 12 et 13 de la loi bruit, décrets 95-21 et 95-22 du 9 Janvier 1995 et les arrêtés des 30 Mai 1995 et 1996) et les arrêtés préfectoraux du 28 Février 2001, 28 Mai 2002 et 25 Mars 2003.
- Les servitudes d'utilité publiques (jointes en annexe)
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur.
- Les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi que la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes en application des dispositions des articles R.443-9 et R.443-9-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les zones du Droit de Préemption Urbain, instituées en application des dispositions des articles L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Composition du Règlement

Il est composé de documents graphiques et du présent document écrit.

3.1. Nomenclature des documents graphiques

Plans Généraux :

Pièce 4 : Plan de zonage éch. 1/5000^{ème} ensemble de la commune.

Pièce 4' : Plan de zonage éch. 1/2000^{ème} partie centrale.

Pièce 4'' : Plan des voies bruyantes éch. 1/5000^{ème} ensemble de la commune.

Pièce 4''' : Plan du périmètre du droit de Préemption Urbain, éch. 1/5000^{ème} ensemble de la commune.

3.2. Contenu des documents graphiques

Les deux plans de zonage couvrent l'ensemble de la commune, ils indiquent pour chaque partie de territoire d'une part, le classement en zone et éventuellement en secteur de zone et d'autre part, les parties de la commune concernées par des prescriptions particulières, détaillées au chapitre VI du présent règlement : « Prescriptions complémentaires figurant au règlement graphique ».

3.3. Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire :

- en zone Urbaine, zone U, divisée en secteurs ;
- en zones A Urbaniser , zones AU, différenciées par leur vocation ;
- en zone Agricole, zone A ;
- en zone Naturelle et forestière, zone N.

La zone urbaine est repérée sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U, formée d'un secteur unique indicé par la lettre a. Son règlement spécifique est regroupé au titre : « Dispositions applicables à la zone urbaine U » du présent document.

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques d'un sigle commençant par la lettre AU indicés par un chiffre. Elles sont regroupées au titre : « Dispositions applicables aux zones à urbaniser AU » du présent document. Elles comprennent :

- Un secteur 1AU,
- Un secteur 2AU,

La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par la lettre A. Son règlement spécifique figure au titre : « Dispositions applicables à la zone agricole A » du présent document.

La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par la lettre N, divisée en secteurs. Son règlement spécifique figure au titre : « Dispositions applicables à la zone naturelle N » du présent document. Elle comprend :

- Le secteur N,
- Le secteur Na,

Sur les règlements graphiques figurent en outre :

- **les bois** répertoriés comme **Espaces Boisés Classés** auxquels s'appliquent les dispositions spéciales et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement.
- **les éléments du paysage** à protéger, mettre en valeur ou à requalifier, matérialisés par une trame spécifique, notamment les mares.
- **les bâtiments agricoles « remarquables »** pour lesquels le changement d'affectation est autorisé sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole.

- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des opérations mentionnées dans le rapport de présentation du PLU.

- **les abords des voies exposées au bruit des transports terrestres**

La reconstruction de bâtiments détruits à l'issue d'un sinistre pourra être autorisée dans les limites du volume initial.

Dans le cas où elles sont admises, les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent leur être assimilées par la nature et le mode de leur occupation, susceptibles d'être exposées aux bruits des transports terrestres (bande définie aux règlements graphiques : Plan des voies bruyantes) devront présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux prescriptions en vigueur.

Ces prescriptions s'appliquent à l'A29 (voie de catégorie 2) et aux RD 487 et 910 (voies de catégorie 3).

- **les périmètres spéciaux** : ces périmètres spéciaux mentionnés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques, particulièrement ceux liés à des contraintes physiques.

- **les servitudes d'utilité publique** : ces servitudes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières figurent en annexe au PLU.

3.4. Le règlement écrit

Le règlement écrit énonce aux titres II, III, IV et V les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, et au chapitre VI les règles particulières applicables aux secteurs définis en application des articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part des règles énoncées aux titres II, III, IV et V pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le « secteur particulier » figurant au document graphique.

3.5. Dispositions applicables à chacune des zones

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncés dans les 14 articles suivants :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3	Conditions d'accès et de desserte aux voiries
Article 4	Conditions de desserte par les réseaux
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Aires de stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations
Article 14	Coefficient d'Occupation du Sol

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractères des constructions avoisinantes.

3.6. Dispositions particulières à certains secteurs de la commune

Les secteurs sont repérés sur les documents graphiques. Ils concernent des prescriptions particulières concernant :

- Les secteurs de risques liés à des inondations (ruissellements, crues),
- Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines,
- Les Espaces Boisés Classés : bois, alignements et arbres isolés,
- Les éléments paysagers à protéger (mares),
- Les bâtiments agricoles remarquables pour lesquels est autorisé le changement d'affectation,
- Les emplacements réservés.

Article 4 : Rappels

4.1. Certificats d'urbanisme

Les divisions de terrains en vue de l'implantation de bâtiments qui ne constituent pas de lotissements doivent, à l'exception des divisions visées à l'article R.315-2, être précédés de la délivrance d'un **CERTIFICAT D'URBANISME** portant sur chacun des terrains devant provenir de la division.

4.2. Permis de construire

Sont soumis à **PERMIS DE CONSTRUIRE** :

- les constructions nouvelles quel que soit leur destination ;
- les travaux nouveaux tels que installations, outillages et ouvrages qui nécessitent une implantation au sol ou en surplomb ;
- les travaux sur les constructions existantes dès lors que ceux-ci cumulativement :
 - modifient le volume ou l'aspect extérieur ;
 - créent des niveaux supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant ;
 - créent de la surface Hors Œuvre nette (SHON) ;
 - ont pour effet de changer la destination de la construction.

4.3. Déclaration de travaux

Sont soumis à **DÉCLARATION DE TRAVAUX**, les travaux et ouvrages exemptés de permis de construire tels qu définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme. Les démolitions de bâtiments sont soumises à autorisation, ainsi que la démolition des murs de clôtures.

4.4. Déclaration de clôture (article L. 441.2 du Code de l'Urbanisme)

Est soumise à **DÉCLARATION DE CLÔTURE** toute construction de clôtures sauf :

- si celle-ci est réalisée à l'occasion d'une autre autorisation au titre du code de l'Urbanisme ;
- si celle-ci est réalisée pour séparer plusieurs parcelles d'une même unité foncière ;
- si celle-ci est nécessaire à l'activité agricole ou forestière ;
- si celle-ci est réalisée provisoirement dans le cadre de clôture de chantier ;
- pour la modification de clôtures existantes.

4.5. Installations et travaux divers (articles R.442-1 à 14 du Code de l'Urbanisme)

Sont soumis à autorisation d'**INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS** les modes d'occupations du sol suivants dès lors que l'occupation du sol se poursuit au moins trois mois :

- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports s'ils sont ouverts a public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur ou leur profondeur excède 2 mètres.

Les travaux ci-dessus sont exemptés d'autorisation d'installation et travaux divers lorsque les aménagements sont réalisés à l'occasion d'une autre autorisation au titre du Code de l'Urbanisme.

4.6. Autorisation de lotir

Est soumise à **AUTORISATION DE LOTIR** toute 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 2, le nombre de terrains issus de ladite division. En cas de partages successoraux, le nombre de terrains issus de ladite division doit être porté à plus de 4 pour exiger l'autorisation de lotir.

4.7. Stationnement des caravanes

Une autorisation de **STATIONNEMENT ISOLÉ DE CARAVANES** est obligatoire dès lors que le stationnement s'effectue pendant une durée supérieure à 3 mois appréciée annuellement.

- Sont exemptés d'autorisation les stationnements effectués :
- Sur les terrains aménagés dûment autorisés et classés ;
- Dans les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacance ;
- Dans les terrains régulièrement affectés au stationnement des caravanes ;
- Dans les bâtiments et remises ;
- Sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

4.8. Règles concernant l'abattage d'arbres

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Dans les Espaces Boisés Classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.
- Les coupes et abattages, le défrichement, des autres bois, bosquets et arbres sont réglementés par la législation forestière en vigueur ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du Code Forestier dans les espaces boisés non classés.

4.9. Rappel des textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du patrimoine archéologique

- Loi du 27 septembre 1941 (validée) portant sur la réglementation des fouilles archéologiques ;
- Loi N°80-1532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance ;
- Article R.111.3.2 du code de l'Urbanisme qui stipule que 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, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Décret N°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme, qui a institué une procédure de consultation préalable du service Régional de l'Archéologie lorsque des travaux prévus dans un site archéologique peuvent compromettre la conservation ou la mise en valeur de ce site. En conséquence un permis de construire qui serait instruit sans cette consultation serait entaché d'illégalité.

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera lors de terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques et de celle du 15 juillet 1980 relative à la protection des

collectivités publiques contre les actes de malveillance. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du service Régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, etc.), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à ce service dès que les esquisses de plans ont été arrêtées.

Cette procédure permet en effet de réaliser à titre préventif une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges susceptibles d'être découverts et de prendre toutes les mesures permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Direction Régionale des affaires Culturelles de Haute-Normandie
Service Régional de l'Archéologie
12, rue Ursin Scheid
76140 PETIT QUEVILLY

II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

ZONE U

QUALIFICATION DE LA ZONE

Zone mixte de densité moyenne à faible, à vocation principale d'habitat, d'équipements et de services d'accompagnement. Elle comprend le centre-bourg et le hameau du Mont Criquet formant un unique secteur Ua.

La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U- 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol de quelque nature qu'elles soient sauf celles énumérées à l'article 2.

ARTICLE U-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

- 2.1. La construction et l'extension des bâtiments à usage d'habitation, commercial de proximité, de service, artisanal, tertiaire et des installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement ; la construction d'annexes jointives ou non.
- 2.2. Sont autorisées les constructions suivantes sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible :
 - les extensions de bâtiments inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale,

- les annexes jointives ou non de faible importance **inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale,**
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (conservant la même implantation, sa volumétrie et la même SHOB), autre que géologique, y compris son extension mesurée,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U- 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. ACCÈS

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante permettant l'accès à la parcelle et sa desserte par les réseaux.
- 3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3. Les accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante,
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

3.2. VOIRIE

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2. 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.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.4. **Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, devront, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonnière d'une largeur minimum de 2 mètres.**

ARTICLE U-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

- 4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur.

4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le traitement des eaux pluviales à l'intérieur de celui-ci. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDISTRIBUTION

- 4.4.1. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

ARTICLE U- 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

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

- 6.1. Les constructions devront être implantées à au moins 5 mètres mesurés depuis la limite d'emprise publique.
- 6.2. La règle précédente ne s'applique pas s'il existe un alignement de fait. Celui-ci doit être respecté. **Un alignement de fait est défini par l'observation d'un même alignement préexistant sur au moins quatre parcelles contiguës ou consécutif à l'implantation d'une nouvelle construction.**
- 6.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions visées à l'article 2.2.

Les extensions et annexes jointives mesurées observeront un recul minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite d'emprise publique.

Les annexes non jointives mesurées devront être implantées en retrait de la construction principale.

ARTICLE U-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les nouvelles constructions peuvent être implantées en limite séparative latérale ou observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D=H/2$) et jamais inférieur à 3 mètres.

ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE U-9 : EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions d'habitations y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 15% de la superficie de la parcelle.
- 9.2. Pour les autres constructions, l'emprise au sol ne doit pas excéder 40% de la superficie de la parcelle.
- 9.3. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

ARTICLE U-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres au faîtage mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades.
- 10.2. L'article précédent ne s'applique pas pour la réhabilitation de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle prescrite. Dans ce cas, la hauteur sera celle de la construction existante.
- 10.3. Des dépassements de hauteurs peuvent être autorisés pour des éléments techniques ou architecturaux nécessaires au fonctionnement des établissements.
- 10.4. Dans le cas d'un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

ARTICLE U-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. GÉNÉRALITÉS

- 11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. 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 au paysage et à l'environnement bâti ancien.
- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.4. La construction de garages enterrés et de sous-sols accessibles de l'extérieur est interdite si le plancher bas se situe à un niveau inférieur à la voie qui dessert le terrain.
- 11.1.5. Les vérandas et verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante avec la construction principale.
- 11.1.6. Les antennes paraboliques installées sur la toiture sont interdites.

11.2. ADAPTATION AU SOL

- 11.2.1. 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.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tous points de la construction.
- 11.2.3. Les constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 400 m² comporteront deux volumes différenciés.

11.3. ASPECT

- 11.3.1. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.
- 11.3.2. Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes seront choisies en harmonie des teintes de matériaux de la région.
- 11.3.3. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.
- 11.3.4. Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades seront identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.

11.3.5. Les extensions et annexes jointives seront de matériaux en harmonie avec la construction principale.

11.4. TOITURES

11.4.1. Les toitures principales comporteront au minimum 2 pentes, supérieures ou égales à 35°. Les toits de la construction principale auront un débord de 20 cm minimum (en long pan et en pignon) sauf en cas d'implantation en limite séparative ou d'un mur en rive de toiture.

11.4.2. Les toitures terrasses ou de faible pente sont interdites sauf ponctuellement dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie principale.

11.4.3. Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour les agrandissements et les annexes jointives.

11.4.4. Les matériaux de couverture et leurs teintes seront choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les matériaux doivent être mats de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Les feutres bitumeux sont interdits pour les constructions principales et leurs extensions.

11.4.5. La pose de capteurs solaires ou de chauffe-eau solaires en toiture est autorisée sous condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à celle-ci.

11.5. CLÔTURES

11.5.1. Les clôtures **des nouvelles constructions** devront être :

- soit, constituées de haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou de toute autre clôture non visible depuis la voie publique.
- **soit de murets de pierre, de brique (au moins en parement), d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, surmontés ou non d'éléments verticaux ou horizontaux.**

11.5.2. Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.

11.5.3. Les portails seront implantés de telle sorte qu'un véhicule puisse stationner devant sans déborder sur la voie publique. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers de portails.

ARTICLE U-12 : STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des espaces publics.

- 12.2. Des aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- 2 places par logement.
 - 1 place par emploi pour les activités économiques.

ARTICLE U-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.3. Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Pour les habitations, le COS maximum est fixé à 0,20.
- 14.2. Pour les autres constructions il n'est pas fixé de COS.

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

QUALIFICATION DE LA ZONE

zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation.

La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Toutes les occupations et utilisations autres que celles énumérées à l'article 2. Sont notamment interdites toutes les constructions ne s'inscrivant pas dans des orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

2.1. Par anticipation sur l'urbanisation future, peuvent être autorisées les opérations de construction à usage d'habitation, d'équipements ou les activités commerciales ou de service d'accompagnement qui leurs sont liées, sous réserve que :

- Les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérent prenant en compte l'orientation initiale du foncier et permettant une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants ;
- Le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des voies et réseaux propres au fonctionnement de l'opération, sans préjudice des participations éventuelles exigibles.

2.2. Sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations. sans application des seuls

articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-3 - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. ACCÈS

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante permettant l'accès à la parcelle et sa desserte par les réseaux.
- 3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3. Les accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante,
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

3.2. VOIRIE

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2. 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.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.4. Les voies principales de desserte des opérations, se raccordant à la voirie existante, devront comporter des trottoirs ou des cheminements piétonniers latéraux. Les voies de distribution résidentielles pourront ne pas comporter de trottoirs.
- 3.2.5. Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, devront, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonnière d'une largeur minimum de 2 mètres.

ARTICLE 1AU-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, bassins, citernes,...).

4.3.2. Les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordre d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation de constructions existantes.

4.3.3. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur le terrain de l'opération. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales dimensionnés de façon à recueillir tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.

Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2 litres/seconde par hectare aménagé.

4.4. ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDISTRIBUTION

4.4.1. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

ARTICLE 1AU-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le

caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

- 5.2. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire sauf en cas de recours à l'assainissement autonome : le terrain devra avoir une superficie au moins égale à 1500 m².

ARTICLE 1AU-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions devront être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique.
- 6.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions visées à l'article 2.2. qui peuvent être implantées en limite d'emprise publique.

ARTICLE 1AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les nouvelles constructions peuvent être implantées en limite séparative latérale ou observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D=H/2$) et jamais inférieur à 3 mètres.

ARTICLE 1AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder 15% de la superficie de la parcelle.
- 9.2. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres au faitage mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades.

ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1. GÉNÉRALITÉS

- 11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. 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 au paysage et à l'environnement bâti ancien.
- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.4. La construction de garages enterrés et de sous-sols accessibles de l'extérieur sont interdits. Les garages seront attenants ou intégrés à la construction principale.
- 11.1.5. Les vérandas et verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante avec la construction principale.
- 11.1.6. Les antennes paraboliques installées sur la toiture sont interdites.

11.2. ADAPTATION AU SOL

- 11.2.1. 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.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tous points de la construction.
- 11.2.3. Les constructions dont la surface au sol est supérieure à 400 m² comporteront deux volumes différenciés.

11.3. ASPECT

- 11.3.1. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants, d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.
- 11.3.2. Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes seront choisies en harmonie des teintes de matériaux de la région.
Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.
- 11.3.3. Les extensions attenantes seront de matériaux en harmonie avec la construction principale.

11.4. TOITURES

- 11.4.1. Les toitures principales comporteront au minimum 2 pentes. Pour les habitations, la pente de la toiture principale sera supérieure ou égale à 35°. Les toits de la construction principale auront un débord de 20 cm minimum (en long pan et en pignon) sauf en cas d'implantation en limite séparative ou mur en rive de toiture.
- 11.4.2. Les toitures terrasses ou de faible pente sont interdites sauf ponctuellement dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie principale.
- 11.4.3. Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour les agrandissements et les annexes jointives.
- 11.4.4. Les matériaux de couverture et leurs teintes seront choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les matériaux doivent être mats de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume est interdit. Les feutres bitumeux sont interdits pour les constructions principales et leurs extensions.
- 11.4.5. La pose de capteurs solaires ou de chauffe-eau solaires en toiture est autorisée sous condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à celle-ci.

11.5. CLÔTURES

- 11.5.1. Les clôtures devront être constituées de haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou de toute autre clôture non visible depuis la voie publique.
- 11.5.2. Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.
- 11.5.3. Les portails pourront être pleins, ajourés, ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux. Ils seront implantés de telle sorte qu'un véhicule puisse stationner devant sans déborder sur la voie publique. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers de portails.

ARTICLE 1AU-12 : STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2. Des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de 2 places par logement.

ARTICLE 1AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.3. Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.
- 13.4. Les trottoirs, cheminements piétonniers et aires de retournement des impasses réalisés dans les opérations d'ensemble, devront être paysagers.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le COS maximum est fixé à 0,20.
- 14.2. Il n'est pas fixé de COS pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

ZONE 2AU

QUALIFICATION DE LA ZONE

Zone à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation correspondant au site de développement économique communautaire à vocation économique, industrielle, tertiaire, artisanale et commerciale.

La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations autres que celles énumérées à l'article 2.

ARTICLE 2AU-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES.

- 2.1. Par anticipation sur l'urbanisation future, peuvent être autorisées les opérations de construction à usage d'équipements ou d'activités économiques et les activités d'accompagnement qui y sont liées ainsi que les équipements publics ou privés, sous réserve que :
- Les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérent permettant une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants;
 - Le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des voies et réseaux propres au fonctionnement de l'opération, sans préjudice des participations éventuelles exigibles.
- 2.2. Sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations. sans application des seuls

articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible.

- 2.3. Les constructions à usage d'habitation ou leurs extensions lorsqu'elles sont reconnues indispensables pour l'exercice des activités admises.
- 2.4. Les dépôts de matériaux sous condition que par leur localisation ou leur aménagement, ils soient invisibles depuis l'espace public
- 2.5. La zone a vocation à accueillir des activités économiques, industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales et logistiques dans le cadre du projet de développement économique communautaire et les activités d'accompagnement qui y sont liées ainsi que les équipements publics ou privés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. ACCÈS

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3. Les accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante ;
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

3.2. VOIRIE

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2. 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. Elles doivent notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics.

ARTICLE 2AU-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau.

4.2.3. A défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, bassins, citernes,...).

4.3.2. Les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordre d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation de constructions existantes.

4.3.3. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur le terrain de l'opération. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire.

Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales dimensionnés de façon à recueillir tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.

Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2 litres/seconde par hectare aménagé.

4.4. ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDISTRIBUTION

4.4.1. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

ARTICLE 2AU-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire pour les constructions raccordées au réseau collectif d'assainissement. En cas d'assainissement autonome, le minimum parcellaire est fixé à 1500 m².

ARTICLE 2AU- 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions devront observer un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 910 et de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des Voies Communales n°2 et n°401.
- 6.2. Dans les autres cas, l'implantation des constructions doit observer un recul minimum de 5 mètres mesurés à partir de l'emprise publique.
- 6.3. Pour les constructions visées à l'article 2.2, celles-ci peuvent être implantées en limite d'emprise publique.

ARTICLE 2AU-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 5 mètres au droit de la limite séparative.

ARTICLE 2AU-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE 2AU-9 : EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.
- 9.2. Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades ne doit pas excéder 18 m.

- 10.2. Des dépassements de hauteur prescrite dans l'article précédent peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique nécessaire au fonctionnement des établissements ou des éléments architecturaux mineurs.

ARTICLE 2AU-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. GÉNÉRALITÉS

- 11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. 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 bâti et/ou paysager.
- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.2. ADAPTATION AU SOL

- 11.2.1. 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.

11.3. ASPECT

- 11.3.1. Les couleurs principales des façades seront choisies dans la gamme des valeurs moyennes (ni claires, ni foncées). Les couleurs vives sont autorisées ponctuellement.

11.4. TOITURES

- 11.4.1. Pas de prescriptions particulières.

11.5. CLÔTURES

- 11.5.1. Il n'est pas fixé de règle particulière, cependant les clôtures si elles sont nécessaires devront s'intégrer à son environnement architectural et paysager.

ARTICLE 2AU-12 : STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

ARTICLE 2AU-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.3. Le pourtour de la zone d'activité doit être plantée d'une haie d'arbres de hautes tiges sur talus (clos-masure) d'essences locales.
- 13.4. Toute parcelle doit être ceinte de haies constituées d'essences locales :
 - Pour les parcelles de plus de 50 000 m², un minimum de 8% de la parcelle sera traité en espaces verts,
 - Pour les parcelles de 10 000 à 50 000 m², un minimum de 10% de la parcelle sera traité en espaces verts,
 - Pour les parcelles de 5 000 à 10 000 m², un minimum de 12% de la parcelle sera traité en espaces verts,
 - Pour les parcelles inférieures à 5 000 m², un minimum de 15% de la parcelle sera traité en espaces verts.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Il n'est pas fixé de C.O.S.

IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

QUALIFICATION DE LA ZONE

Zone a protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- 2.1. Sont autorisés à condition que leur localisation ou situation ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et ne compromettent pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols :
- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'agriculture.
 - Les installations classées directement liées à l'agriculture.
 - Le changement d'affectation de bâtiments désignés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.
 - Les agrandissements de constructions existantes, les annexes jointives ou non.
- 2.2. Sont autorisées les constructions suivantes sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible :

- les extensions de bâtiments existants liées à l'agriculture inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale,
 - les annexes jointives ou non de faible importance liées à l'agriculture inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale,
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (conservant la même implantation, sa volumétrie et la même SHOB), autre que géologique, y compris son extension mesurée,
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.
- 2.3. A moins de 250 m du bord de l'A29 classée en catégorie 2 et 100 m du bord des RD 487 et 910 classées en catégorie 3, les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément aux articles 12 et 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets 95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995, et de l'arrêté du 30 mai 1996.
- 2.4. Le stationnement des caravanes (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme) à l'intérieur d'un corps de ferme ou dès lors qu'il s'intègre dans des structures végétales d'essences locales suffisamment développées pour permettre son intégration dans le milieu naturel environnant.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1. ACCÈS

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante permettant l'accès à la parcelle et sa desserte par les réseaux.
- 3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération future et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.1.3. Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante,
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
 - les talus et plantations existantes soient au maximum conservés
- 3.1.4. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.5 Le long de la Route Départementale 910, il n'est pas autorisé de nouvel accès.

3.2. VOIRIE

3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le traitement des eaux avant rejet dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, bassins, citernes,...). Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDISTRIBUTION

4.4.1. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

- 4.4.2. En cas de changement d'affectation d'une construction existante en habitation ou pour y exercer une activité autre qu'agricole, celle-ci doit être reliée au réseau de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE A-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages, l'activité agricole et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.
- 5.2. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire sauf en cas de recours à l'assainissement autonome : le terrain devra avoir une superficie au moins égale à 1500 m².

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

- 6.1. Les nouveaux bâtiments agricoles devront être implantés à au moins 10 mètres de la limite d'emprise publique. La construction d'une nouvelle habitation observera un recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.
- 6.2. Un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 910 est imposé pour la construction à usage d'habitation.
- 6.4. Un recul de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A29 est imposé pour la construction à usage d'habitation.
- 6.5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions visées à l'article 2.2.

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 7.1. Les constructions doivent être implantées en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 5 mètres.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

9.1. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades.
- 10.2. L'article précédent ne s'applique pas pour la réhabilitation de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle prescrite. Dans ce cas, la hauteur sera celle de la construction existante.
- 10.3. Pour les autres constructions la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades.
- 10.4. Des dépassements de hauteurs peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique nécessaire au fonctionnement des établissements.
- 10.5. Dans le cas d'un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. GÉNÉRALITÉS

- 11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. 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 au paysage et à l'environnement bâti ancien.
- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.4. La construction de garages enterrés et de sous-sols est interdite si le plancher bas se situe à un niveau inférieur à la voie qui dessert le terrain.
- 11.1.5. Les vérandas et verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante avec la construction principale.
- 11.1.6. Les antennes paraboliques installées sur la toiture sont interdites.

11.2. ADAPTATION AU SOL

- 11.2.1. 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.

- 11.2.4. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tous points de la construction.
- 11.2.5. En cas de changement d'affectation de constructions existantes dont la surface au sol est supérieure à 400m², elles comporteront deux volumes différenciés.

11.3. ASPECT

- 11.3.1. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.
- 11.3.2. Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes seront choisies en harmonie des teintes de matériaux de la région.
- 11.3.3. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.
- 11.3.4. Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades seront identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.
- 11.3.5. Les extensions et annexes seront de matériaux en harmonie avec la construction principale.
- 11.3.6. Pour les bâtiments agricoles on privilégiera les bardages bois. S'il est choisi un bardage métallique, la teinte devra s'intégrer au mieux à l'environnement (teintes moyennes à sombres).
- 11.3.7. L'emploi de matériaux translucides est autorisé pour assurer l'éclairage naturel à l'intérieur des bâtiments agricoles et des annexes non jointives.

11.4. TOITURES

- 11.4.1. Les toitures principales comporteront au minimum 2 pentes. Pour les habitations, la pente de la toiture principale sera supérieure ou égale à 35°. Les toits de la construction principale auront un débord de 20 cm minimum (en long pan et en pignon) sauf en cas d'un mur en rive. Pour les bâtiments agricoles, la pente de la toiture principale sera supérieure ou égale à 15°.
- 11.4.2. Les toitures terrasses ou de faibles pentes sont interdites sauf ponctuellement dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie principale.
- 11.4.3. Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour les agrandissements et les annexes jointives.
- 11.4.4. Les matériaux de couverture et leurs teintes seront choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les matériaux

doivent être mats de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Les feutres bitumeux sont interdits pour les toitures principales à usage d'habitation.

11.4.5. La pose de capteurs solaires ou de chauffe-eau solaires en toiture est autorisée sous condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à celle-ci.

11.5. CLÔTURES

11.5.1. Les clôtures devront être constituées de haies arbustives ou d'une haie d'arbres de haut-jet (clos-masure) d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou de toute autre clôture non visible depuis la voie publique.

11.5.2. Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.

11.5.3. Les portails pourront être pleins, ajourés, ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers de portails.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.2. Les arrières des bâtiments agricoles visibles depuis les voies publiques doivent être plantés d'un rideau d'arbres ou de haie bocagère d'essence locale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Il n'est pas fixé de COS pour la zone.

V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

QUALIFICATION DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts notamment du point de vue esthétique historique ou écologique.

Elle comprend :

- *un **secteur N** inconstructible en raison de la qualité du paysage (vallons boisés) ;*
- *un **secteur Na** comportant des constructions existantes isolées.*

La zone comporte des terrains pour lesquels des contraintes ont été identifiées. Ces terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol de quelque nature qu'elles soient sauf celles énumérées à l'article 2.

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

Peuvent être autorisés :

- 2.1. Les constructions et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles sous conditions de justifier l'impossibilité de les réaliser ailleurs et qu'elles s'intègrent à l'environnement paysager.
- 2.2. Sont autorisées les constructions suivantes sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible :
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (conservant la même implantation, sa volumétrie et la même SHOB), autre que géologique, y compris son extension mesurée.

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

Dans le **secteur Na** :

- 2.3. L'agrandissement de constructions existantes, les annexes jointives ou non la restauration, la rénovation, la réhabilitation de constructions existantes conduisant au changement d'affectation en habitation ou en vue d'activités non nuisantes et, le cas échéant, les lotissements destinés à la création de lots supportant de tels bâtiments à condition :
- qu'ils aient chacun une emprise au sol d'au moins 50 m².
 - que les bâtiments présentent un état qui justifie leur réutilisation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-3 : ACCÈS ET VOIRIE

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante permettant l'accès à la parcelle et sa desserte par les réseaux.
- 3.2. Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.3. Les accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part de telle manière qu :
- la visibilité soit suffisante,
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

- 4.1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USÉES

- 4.2.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- 4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est

admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le traitement des eaux avant rejet dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...). Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. ELECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET TÉLÉDISTRIBUTION

4.4.1. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés.

4.4.2. En cas de changement d'affectation d'une construction existante en habitation ou pour y exercer une activité, celle-ci doit être reliée au réseau de distribution d'énergie électrique.

ARTICLE N-5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5.1. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire. Cependant, en cas de changement d'affectation d'une construction existante en habitation ou activité et le recours à l'assainissement autonome, le terrain doit avoir une superficie d'au moins 1500 m².

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

6.1. Les constructions d'annexes non jointives doivent être implantées à au moins 5 mètres des emprises publiques.

Les extensions et annexes jointives mesurées observeront un recul minimum de 2 mètres mesurés depuis la limite d'emprise publique.

ARTICLE - N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les nouvelles constructions doivent être implantées en limite séparative latérale ou observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D=H/2$) et jamais inférieur à 3 mètres.

ARTICLE N-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

9.1. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol sauf en cas de changement d'affectation d'une construction existante : son emprise au sol ne peut excéder 15 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Les constructions rénovées ou réhabilitées ne peuvent pas excéder 10 mètres au faîtage mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades.

10.2. L'article précédent ne s'applique pas pour la réhabilitation de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle prescrite. Dans ce cas, la hauteur sera celle de la construction existante.

10.3. Des dépassements de hauteurs peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique nécessaire au fonctionnement des établissements.

10.4. Dans le cas d'un relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. GÉNÉRALITÉS

11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.

11.1.2. 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 au paysage et à l'environnement bâti ancien.

11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.1.4. La construction de garages enterrés et de sous-sols est interdite si le plancher bas se situe à un niveau inférieur à la voie qui dessert le terrain.

11.1.5. Les vérandas et verrières sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent de façon satisfaisante avec la construction principale.

11.1.6. Les antennes paraboliques installées sur la toiture sont interdites.

11.2. ADAPTATION AU SOL

- 11.2.1. 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.
- 11.2.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tous points de la construction.
- 11.2.3. En cas de changement d'affectation de constructions existantes dont la surface au sol est supérieure à 400m², elles comporteront deux volumes différenciés.

11.3. ASPECT

- 11.3.1. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.
- 11.3.2. Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes seront choisies en harmonie des teintes de matériaux de la région.
- 11.3.3. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.
- 11.3.4. Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades seront identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.
- 11.3.5. Les extensions attenantes seront de matériaux en harmonie avec la construction principale.

11.4. TOITURES

- 11.4.1 Les toitures principales comporteront au minimum 2 pentes, supérieures ou égales à 35°. Les toits de la construction principale auront un débord de 20 cm minimum (en long pan et en pignon) sauf en cas d'implantation en limite séparative ou d'un mur en rive de toiture.
- 11.4.2. Les toitures terrasses ou de faibles pentes sont interdites sauf ponctuellement dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie principale.
- 11.4.3. Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour les agrandissements et les annexes jointives.
- 11.4.4. Les matériaux de couverture et leurs teintes seront choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les matériaux doivent être mats, de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Les feutres bitumeux sont interdits pour les constructions principales et leurs extensions.

11.4.5. La pose de capteurs solaires ou de chauffe-eau solaires en toitures est autorisée sous condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture.

11.5. CLÔTURES

11.5.1. Les clôtures devront être constituées de haies d'essences locales ou d'une haie d'arbres de haut-jet d'essences locales (clos-masure) doublée ou non d'un grillage, ou de toute autre clôture, non visible depuis la voie publique.

11.5.2. Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.

11.5.3. Les portails pourront être pleins, ajourés ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers de portails.

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Il n'y a pas de Coefficient d'Occupation du Sol hormis en cas de changement d'affectation d'une construction existante : le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,25.

VI- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE

1. SECTEURS DE RISQUES NATURELS LIES AUX INONDATIONS

Ils sont délimités en application de l'article R123-11 du code l'urbanisme.

1.1. Les axes de ruissellement et de contribution aux ruissellements

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

Article R-1 : Sont interdites toutes les nouvelles constructions dans les secteurs portés aux documents graphiques sauf celles visées à l'article R-2.

Article R-2 : Sont autorisés :

- Les reconstructions après sinistre à condition que ceux-ci n'aient pas pour origine un problème lié à une inondation.
- Les réhabilitations de constructions existantes, y compris leurs extensions mesurées, jointives ou non, sous condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.
- la mise en conformité des installations agricoles existantes.

1.2. Les secteurs inondables

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

Article I-1 : Sont interdites toutes les constructions nouvelles sauf celles visées à l'article I-2, les clôtures pleines.

Article I2 : Sont autorisées :

- les réhabilitations des constructions existantes, y compris leurs extensions mesurées, sous condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci n'ait pas pour origine un problème lié à une inondation ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations ;

- les remblais d'une hauteur inférieure ou égale à la cote des riverains.

Article I-3 : Autres prescriptions :

- L'implantation des constructions ne devra pas gêner le libre passage des crues.
- Les parties de constructions situées en zone inondable sont traitées en matériaux insensibles à l'eau. Les matériaux putrescibles ou sensibles à la corrosion doivent être traités avec des produits hydrofuges ou anticorrosifs.
- Les coffrets électriques doivent être au dessus de la cote inondable.

2. LES SECTEURS DE RISQUES LIÉS À LA PRÉSENCE DE CAVITÉS SOUTERRAINES

Ils sont délimités en application de l'article R123-11 du code de l'urbanisme.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

Article S-1 : Sont interdites les constructions nouvelles sauf celles visées à l'article S-2.

Article S-2 : Sont autorisés :

- Les réhabilitations de constructions existantes y compris leurs extensions mesurées, jointives ou non, pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'ai pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ou pour la mise en conformité d'installations existantes ;
- La reconstruction après sinistre sauf si le sinistre à pour origine un problème géologique.

3. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

En application des articles L123-11 du Code de l'Urbanisme, il est rappelé que le propriétaire d'un terrain à bâtir réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

Deux emplacements réservés ont été institués. Il s'agit de réaliser un accès à la salle des fêtes depuis la VC n°401 et un talus planté d'arbres en limite Est du village.

N°	L'OBJET	BÉNÉFICIAIRE	SECTION	PARCELLE	NOM DE ZONE	SURFACE APPROXIMATIVE
1	Création de voie	Commune	AZ	Nord parcelle 12	Ua	400 m ²
2	Création d'un talus planté d'arbres	Commune		Ouest parcelles 29,31,14,23, 22	Ua	1540 m ²

4. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les Espaces Boisés Classés (EBC), plantations d'alignements et arbres isolés délimités en application de l'article L130-1 et suivants, ainsi que R123-11a du code de l'urbanisme.

Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations.

5. LES MARES À CONSERVER

Les mares nécessaires à la régulation des eaux pluviales et celles ayant un intérêt sur le plan de l'écologie mentionnées sur le plan de zonage devront être maintenues et entretenues. Leur comblement, même partiel, est interdit.

VII- ANNEXES

1. LISTE D'ARBRES ET D'ARBUSTES D'ESSENCES LOCALES

Essences locales Pays de Caux

Arbres

Alisier blanc, haie
 Alisier torminal, haie
 Aulne glutineux
 Bouleau pubescent, haie
 Bouleau verruqueux, haie
 Cerisier à grappes, haie
 Charme, haie
 Châtaigner, haie
 Chêne pubescent
 Chêne sessile, haie
 Cormier
 Coudrier, haie
 Erable champêtre, haie
 Erable sycomore, haie
 Frêne commun, haie
 Hêtre, haie
 If
 Marronnier, haie
 Merisier, haie
 Noyer
 Orme champêtre, haie
 Orme de montagne, haie
 Orme lisse, haie
 Peuplier blanc
 Peuplier d'Italie
 Peuplier grisard
 Peuplier noir, haie
 Platane, haie
 Robinier faux acacia, haie
 Saule blanc, haie
 Saule fragile, haie
 Tilleul à grandes feuilles, haie
 Tilleul à petites feuilles, haie
 Tremble, haie

Arbustes

Aubépine épineuse, haie
 Aubépine Monogyne, haie
 Bourdaine, haie
 Buis
 Cornouiller mâle, haie
 Cornouiller sanguin, haie
 Cytise, haie
 Fusain d'Europe, haie
 Genévrier commun
 Houx, haie
 Néflier, haie
 Nerprun purgatif, haie
 Prunellier, haie
 Saule des vanniers
 Sureau noir, haie
 Troène, haie
 Viorne lantane, haie
 Viorne obier, haie

Source : Charte paysagère de la Vallée du Commerce

2. GLOSSAIRE

Emprise au Sol

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale au sol de la base de l'édifice.

S.H.O.B. Surface Hors-Œuvre Brute

Définition (d'après l'Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme ; Décret n°77-739 du 7 Juillet 1977, Art. 3)

Elle est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- l'épaisseur de tous les murs ;
- les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias, coursives ;
- les constructions non fermées de murs comme les hangars ;
- les niveaux intermédiaires telles que mezzanines et galeries ;
- les combles et les sous-sols aménageables ou non ;
- les toitures terrasses, accessibles ou non.

Toutefois ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

- aux constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage (citernes, silos), et les auvents ;
- aux terrasses non couvertes, de plain pied avec le rez-de-chaussée ;
- aux éléments de modénature tels qu'acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ;
- aux vides, notamment ceux occasionnés par les trémies d'escalier, d'ascenseur ou de monte-charges ;
- aux marches d'escalier, cabines d'ascenseur et rampes d'accès.

S.H.O.N. Surface Hors Œuvre Nette

Définition (d'après l'Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme ; Décret n°77-739 du 7 Juillet 1977, Art. 3)

Elle s'obtient en déduisant de la Surface Hors-Œuvre Brute un certain nombre de surfaces de plancher, correspondant :

- a) aux combles et aux sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, en raison :
 - d'une hauteur sous toiture ou sous-plafond inférieure à 1,80 m ;
 - pour les combles : de leur impossibilité à supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité, d'une part, de l'encombrement de la charpente, d'autre part.
 - de leur affectation particulière tels que les locaux techniques (chaufferie, machinerie d'ascenseur, etc.) et les caves des habitations comportant des prises d'air pour seules ouvertures ;
- b) aux toitures terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée ;
- c) aux parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) aux locaux affectés au logement des récoltes, de animaux ou du matériel agricole ainsi que des serres de production ;
- e) à 5% des surfaces hors-œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus ;
- f) pour ce qui concerne la réfection d'immeubles à usage d'habitation et dans la limite de 5m² par logement, aux surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et à celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

C.E.S. Coefficient d'Emprise au Sol

Définition :

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale hors-œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.

C.O.S. Coefficient d'Occupation du Sol

Définition :

L'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme donne la définition suivante : le Coefficient d'Occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

C.O.S. = Surface de plancher Hors-Œuvre Nette

Surface du terrain

La surface du terrain à prendre en compte pour le calcul du Coefficient d'Occupation du Sol est celle du terrain faisant l'objet de la demande. Toutefois, lorsque ce terrain est issu d'une division, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division. (Cf. article L 111-5 du Code de l'Urbanisme). De même, si une cession gratuite a eu lieu, la superficie cédée gratuitement doit être prise en compte.

Exemple de calcul du Coefficient d'Occupation du Sol

Construction dont la surface Hors Œuvre-Brute est égale à 250 mètres carrés et comprenant un garage en rez-de-chaussée d'une surface de 38 mètres carrés, des combles d'une hauteur inférieure à 1,80 m d'une surface de 42 mètres carrés, une cave et une chaufferie située en sous-sol d'une surface de 20 mètres carrés.

La surface Hors Œuvre Nette de cette construction est donc :

$$250 - (38 + 42 + 20) = 150 \text{ m}^2.$$

De ce résultat il faut déduire 5% (conformément à l'alinéa e) de la définition de la SHON) ; soit :

$$5\% \text{ de } 150 \text{ m}^2 = 7,5 \text{ m}^2 \text{ à retrancher :}$$

$$150 - 7,5 = 142,5 \text{ m}^2$$

Si la surface du terrain sur lequel la construction est édiflée est égale à 500 mètres carrés, le Coefficient d'Occupation du Sol sera :

$$\frac{142,5}{500} = 0,285$$

$$500$$

arrondi au dixième près, soit : 0,30