

---

<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>2</b>
ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN.....	2
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	2
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	4
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES .....	6
ARTICLE 5 - CLAUSES COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....	6
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>9</b>
SOUS TITRE 1 : LES ZONES URBAINES MIXTES.....	9
<i>Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....</i>	<i>9</i>
<i>Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....</i>	<i>1</i>
<i>Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....</i>	<i>8</i>
SOUS TITRE 2 : LES ZONES URBAINES SPECIFIQUES .....	15
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL .....	15
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>20</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	20
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....</b>	<b>26</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	26
<b>TITRE VI : ANNEXES .....</b>	<b>54</b>

## **Titre 1 : DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN**

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Saint Antoine la Forêt.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Règles générales de l'urbanisme fixées

Les dispositions suivantes sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

**I - Se superposent aux dispositions du présent règlement les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme**

#### **1°) Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux**

1-1 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.

- s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

1-2 Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

1-3 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### 2°) Aspect des constructions et nuisances

2-1 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- s'il est susceptible, en raison de sa localisation ; d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

### 3°) Les conditions d'intervention du sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, des constructions ou des installations

La procédure de sursis à statuer peut être instituée sur toutes demandes d'autorisation d'occupation du sol :

3-1 Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- l'exécution de travaux publics dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.
- l'exécution du futur plan, lors de la révision du document d'urbanisme.

3-2 Intégrant des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

3-3 Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté.

3-4 Tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis à compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision.

## **II - Prévalent sur les dispositions du PLU**

1°) Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional ou du parc national, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

2°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

3°) Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de cinq ans à compter de la date de son achèvement.

4°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

### **III – Complètent les dispositions du PLU**

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols telles que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

### **IV - Se substituent aux dispositions du PLU, celles résultant**

- D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public.

### **V- S'ajoutent aux dispositions du P.L.U les prescriptions nationales ou particulières en matière d'aménagement et d'urbanisme ayant pour origine:**

- La Directive territoriale d'aménagement de l'estuaire de la Seine (juillet 2006)
- Le Schéma de Cohérence Territoriale Caux vallée de Seine
- Le Programme Local de l'Habitat
- La Loi sur le bruit (92-1444 du 31/12/92)
- La Loi sur l'air (96-1236 du 30/12/96)
- La Loi paysages (93-24 du 08/01/93)
- Les sites archéologiques (au titre du code de l'Urbanisme)
- La Loi sur l'eau (Loi 92-3 du 3 janvier 1992 et loi du 30 décembre 2006)
- La Loi sur les déchets (13/07/92)
- La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000
- La Loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 03 juillet 2003
- La loi Engagement National pour le Logement (Loi ENL n°2006-872 du 13 juillet 2006)

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### **A - Dispositions du P.L.U.**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

La commune, par délibération du 22/07/2011 a décidé d'instaurer un droit de préemption sur les zones U.

Les zones urbaines « U », correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

La zone UC : référencée au plan par l'indice UC. Il s'agit du centre-bourg. Zone à vocation mixte d'habitat, et commerces, services et activités qui en sont le complément normal.

La zone UD : référencée au plan par l'indice UD. Ce sont les zones d'habitat périphériques denses à vocation principale d'habitat.

La zone UH : référencée au plan par l'indice UH. Ce sont les zones d'habitat périphériques peu dense, sous forme de hameau et à vocation principale d'habitat.

La zone UL : référencée au plan de zonage par l'indice UL. Elle correspond à une zone urbaine de loisirs.

Les zones à urbaniser « AU », correspondent aux espaces naturels réservés pour les extensions futures de l'urbanisation : aucune zone AU n'est définie au présent PLU.

Les zones agricoles « A », correspondent aux espaces réservés pour l'activité agricole :

La zone A : référencée au plan par l'indice A, équipée ou non, permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les zones naturelles « N », correspondent aux espaces naturels à protéger et à conserver en raison soit de la qualité des milieux naturels, des paysages, soit de son intérêt esthétique, historique, écologique, soit de son caractère d'espaces naturels. Elle comprend les secteurs suivants :

La zone N : référencée au plan par l'indice N, est une zone naturelle d'intérêt écologique, paysagère de protection stricte.

Le secteur Nh : référencé au plan par l'indice Nh, est zone naturelle présentant un intérêt paysager et englobant des hameaux et/ou un habitat isolé.

## **B. LES DOCUMENTS GRAPHIQUES font en outre apparaître lorsqu'ils existent :**

- Les servitudes au titre du Code de l'Urbanisme.
- Les indices de cavités souterraines et leur rayon de constructibilité limitée
- Les axes de ruissellement et leur champ d'expansion
- Les éléments du paysage (mares, alignements boisés, bâtiment présentant un intérêt patrimonial) à préserver au titre de l'article L.1231-5 7° du code de l'urbanisme
- Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme
- Les bâtiments situés en zone agricole et pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme
- Les cheminements piétonniers (article L.123-1.5.6° du Code de l'Urbanisme).

A chacune des zones urbaines, agricoles ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux titres II, III, IV et V du présent règlement. La vocation de chacune de ces zones est définie en tête de chapitre.

### **C. CHAQUE CHAPITRE comporte un corps de règles composé de quatorze articles :**

- Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
- Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles.
- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 – Emprise au sol des constructions
- Article 10 – Hauteur maximale des constructions
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger
- Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

## **ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente. »

## **ARTICLE 5 - Clauses communes à toutes les zones**

1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation. (Délibération prise par le Conseil Municipal le 01/10/2007) tout comme le permis de démolir.

2 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre du Code de l'Urbanisme.

3 - Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du code forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

4 – La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre sera admise, quelque soit le règlement de la zone, jusqu'à obtenir une surface de plancher équivalente à celle détruite, à condition que le sinistre n'ait pas été provoqué par des inondations ou des ruissellements d'eaux pluviales, et à condition que celui-ci ne soit pas lié à un affaissement ou à un effondrement du sol. La reconstruction sera alors identique au bâtiment détruit.

5 – Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans le cas d'une extension, celle-ci devra être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant.

6 – Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception à l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des toitures en rupture avec le contexte urbain environnant.

7 – Concernant les vestiges archéologiques :

- Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant. Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

- 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.

8 - Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la collectivité, a délibéré pour instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur toutes les zones urbaines (indicatif U) délimitées au PLU.

9 – Les PLU peuvent au titre du code de l'Urbanisme : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des

motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection » (article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme).

10 – Dans les zones agricoles du PLU, le changement de destination est lié à la qualité du patrimoine : aux termes des dispositions du Code de l'Urbanisme introduit par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

11. L'ensemble des règles du présent règlement valent après division.

12. Le portail de chaque nouvelle entrée charretière observera un recul d'au moins 5 mètres par rapport à la voie publique. L'ouverture du portail se fera vers l'intérieur de la propriété.

13. En matière de raccordement aux réseaux, les branchements sont à la charge du propriétaire et doivent être placés en limite de propriété sur le domaine public pour que les services puissent y accéder aisément.

14 Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.



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

### **SOUS TITRE 1 : LES ZONES URBAINES MIXTES**

#### ***Chapitre 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC***

Caractère et vocation de la zone : La zone UC correspond à une zone urbaine centrale à vocation principale d'habitat, d'équipement et d'activités d'accompagnement.

#### **ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

##### **1.1. Sont interdits :**

- Les constructions à usage d'activité (commerciale, artisanale, industrielle, agricole, de bureau, hôtelière, d'entrepôt), sauf celles prévues à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au Code de l'urbanisme ;
  - Les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et/ou dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, sauf ceux prévus à l'article 2.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement de caravanes.
- Toutes les occupations et utilisations du sol dans les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements, identifiés sur le règlement graphique, à l'exception de celles listées à l'article 2.
- Toutes les occupations et utilisations du sol dans les secteurs de risques naturels liés à la présomption de cavités souterraines, identifiés sur le règlement graphique, à l'exception de celles listées à l'article 2 ou à lever le risque.

#### **ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **2.1. Peuvent être autorisés :**

- Les constructions à usage d'activité commerciale et artisanale sous réserve qu'elles soient régulièrement exploitées conformément à la loi du 19 juillet 1976, que toutes dispositions soient prises pour la protection de la nature et de l'environnement, la santé, la sécurité et la salubrité publique ainsi que la conservation des sites et des monuments et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- L'extension mesurée, limitée à 30% de l'emprise au sol, des constructions liées aux activités existantes à la date d'approbation du PLU.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- La reconstruction sur place des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre y compris leur extension mesurée et sous réserve que leur localisation ne rende pas impossible l'urbanisation de la zone considérée.

**2.2 Concernant les éléments de patrimoine identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme**, sont autorisés l'adjonction, l'extension, la transformation sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant. La démolition est soumise à autorisation.

**2.3. Dans les secteurs de cavités souterraines figurant au zonage, seuls sont autorisés :**

- Toutes occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques.
- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée, notamment pour l'amélioration du confort des habitations, dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- l'extension des constructions à vocation d'artisanat, de services, de commerces, d'entrepôt et de bureau à l'exception des établissements recevant du public, dans la limite de 20% de l'emprise au sol de la construction initiale.
- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

**2.4. Dans les secteurs de ruissellements figurant au zonage, seuls sont autorisés :**

- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ou à une inondation, et à condition qu'elle n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment les bassins de retenue des eaux pluviales.
- les affouillements ou exhaussements du sol destinés à recueillir et ralentir les eaux pluviales, ou à détourner d'un bâtiment préexistant le ruissellement des eaux pluviales.
- la réhabilitation des constructions existantes, leur extension mesurée à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et à condition d'avoir un niveau de plancher bas surélevé de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel,

**ARTICLE UC 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

**Accès :**

**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

**3.2.** Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

**3.3.** Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,
- les rampes d'accès aux garages observent un retrait (surface plane) de 5 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.
- Les ouvertures et accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant à proximité ne puissent les inonder.

**3.4.** Les terrains issus d'une division parcellaire d'un plus grand terrain situé en bordure de la RD. 17, de la RD. 81 et de la RD. 34 devront être desservis par les seuls accès déjà existants à ce plus grand terrain ou par un accès unique à partir de ces voies (dans le seul cas d'un déplacement de la voie existante).

#### Desserte :

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

**3.6.** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

**3.7.** Toutes dispositions doivent être prises pour amorcer la visibilité des véhicules en sortant des propriétés.

### **ARTICLE UC 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### Eau potable

**4.1.** Toute construction ou installation nouvelle, si elle le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement eaux usées

**4.2.** Toute construction, installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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 pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

#### Assainissement eaux pluviales

**4.3.** Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales et chaque constructeur devra traiter, sur son fonds, le ruissellement des eaux pluviales générées par son projet.

Le projet devra justifier de l'existence d'aménagement particulier (fossé drainant, citerne, mare, surface enherbée...) afin d'éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

---

## **ARTICLE UC 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

5.1. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un minimum parcellaire de 1000m<sup>2</sup> est exigé.

## **ARTICLE UC 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Les constructions doivent respecter une marge de recul minimum de :  
- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la R.D. 17 et de la R.D. 81  
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

6.2. Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 3m.

## **ARTICLE UC 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les constructions peuvent être implantées :  
- soit en limite séparative,  
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3m.

7.2. Pour les annexes de faible importance (moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans le cas de sur-élévation ou agrandissement de bâtiments existants, le recul peut être réduit à 1 mètre.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 3m.

## **ARTICLE UC 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. Non réglementé.

## **ARTICLE UC 9 - L'emprise au sol des constructions**

9.1. L'emprise au sol des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder 40% de la superficie totale de la propriété.

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC 10 - La hauteur maximale des constructions**

**10.1.** La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de combles aménageables, ni 7 mètres à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.

**10.2.** Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 12m à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.

**10.3.** En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la ou des façades ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

**10.4.** Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés.

## **ARTICLE UC 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **GENERALITES**

**11.1** Le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé pour des constructions ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux des façades.

**11.2** Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

**11.3.** En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment présentant un intérêt patrimonial, les travaux, quelle qu'en soit la nature et l'ampleur doivent préserver l'intérêt patrimonial du bâtiment, les matériaux d'origine ainsi que les volumes existants.

**11.4** Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

**11.5** Les annexes doivent être construites en harmonie de matériau et de couleur avec le bâtiment principal.

### **ADAPTATION AU SOL**

**11.6** Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel, et non le terrain naturel à la construction.

**11.7** Sur les terrains plats ou assimilés, la côte finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,50 mètre au dessus du terrain naturel.

### ASPECT

**11.8.** L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre est interdit. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, briques creuses... doivent être recouverts.

Les couleurs vives sont interdites.

### TOITURE

**11.9** Les pentes des toitures principales des constructions d'habitation devront être égales ou supérieures à 35° sur l'horizontale, sauf pour la toiture d'une construction comprenant un acrotère, auquel cas il n'est pas fixé de prescription pour la pente de la toiture.

**11.10** L'emploi de matériaux ondulés ou brillants est interdit même pour des constructions annexes.

**11.11** Les couvertures des pentes égales ou supérieures à 35° devront avoir l'aspect d'ardoises posées à pureau droit, ou l'aspect de tuiles plates.

**11.12** Les toitures monopentes et toits terrasses sont interdits sauf :

- pour les bâtiments annexes de faible volume dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante,
- pour les bâtiments s'inscrivant sur des terrains à forte pente,
- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

**11.13** Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

Toute demande sera soumise à déclaration.

### CLOTURES

**11.14** Des clôtures présentant l'aspect d'un mur peuvent être autorisées sous réserve que le parement sur rue du matériau soit d'un aspect parfaitement compatible avec l'environnement construit du quartier.

#### **11.15**

Sur rue :

Des clôtures peuvent être autorisées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,60 mètre de hauteur. Ce soubassement pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur maximum mesurée depuis le sol n'excédera pas 2 mètres.

Limites séparatives :

La hauteur des murs de clôtures séparatives est limitée à 1.80 mètres.

**11.16** Les clôtures végétales seront composées d'arbres ou d'arbustes d'essences locales en ordre continu et doublées ou non d'un grillage de hauteur équivalente ou inférieure, et ce compte tenu de la taille adulte des plantations.

### ADAPTATIONS ARCHITECTURALES

**11.17.** Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, réfection ou extension de constructions.

Sous réserve de respecter les prescriptions des paragraphes 11-1, 2, 3 ci-dessus, peuvent être autorisées les constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables.

---

## **ARTICLE UC 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de 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 d'au moins 25m<sup>2</sup> (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- pour les habitations: 2 places par logement
- pour les commerces : en fonction des besoins de l'activité et selon la clientèle, avec un minimum de 3 places (hors surface de stockage, de réserve)
- pour les activités artisanales : en fonction des besoins de l'activité et selon la clientèle avec un minimum de 3 places et 1 place pour 2 emplois

Non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions et divers véhicules utilitaires.

Les aires de stationnement devront être paysagées avec des essences locales.

**12.3.** En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de la propriété où est édifiée la construction, le constructeur peut réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale.

**12.4.** Les aires de stationnement devront être paysagées avec des essences locales.

## **ARTICLE UC 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**13.1.** Les surfaces libres de toute construction, autres que les voies de circulation interne, les aires de dépôt aménagées, les aires de stationnement et les espaces boisés, doivent être traitées en espaces verts d'agrément ou en potagers cultivés.

**13.2.** Les arbres et les arbustes devront être principalement d'essences locales, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, bouleau, marronnier, tilleul, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc..), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine.

**13.3.** Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes et d'essences locales.

**13.4.** Doivent être sauvegardés, entretenus et replantés, les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du cadre naturel et favorable à l'agriculture

## **ARTICLE UC 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini**

Non réglementé

---

## **Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

Caractère et vocation de la zone : La zone UD correspond à une zone urbaine de moyenne densité à vocation principale d'habitat, d'équipement et d'activités d'accompagnement.

Elle comprend deux secteurs UDa et UDb.

### **ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1.1. Sont interdits :**

- Les constructions à usage d'activité (commerciale, artisanale, industrielle, agricole, de bureau, hôtelière, d'entrepôt), sauf celles prévues à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction, dès lors qu'ils sont ouverts au public
  - 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 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme
  - Les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et/ou dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, sauf ceux prévus à l'article 2.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement de caravanes.
- Toutes les occupations et utilisations du sol dans les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements, identifiés sur le règlement graphique, à l'exception de celles listées à l'article 2.
- Toutes les occupations et utilisations du sol dans les secteurs de risques naturels liés à la présomption de cavités souterraines, identifiés sur le règlement graphique, à l'exception de celles listées à l'article 2 ou à lever le risque.

### **ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **2.1. Peuvent être autorisés :**

- Les constructions à usage d'activité commerciale et artisanale sous réserve qu'elles soient régulièrement exploitées conformément à la loi du 19 juillet 1976, que toutes dispositions soient prises pour la protection de la nature et de l'environnement, la santé, la sécurité et la salubrité publique ainsi que la conservation des sites et des monuments et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- L'extension mesurée, limitée à 20% de l'emprise au sol, des constructions liées aux activités existantes à la date d'approbation du PLU
- Les constructions, et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public



- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- La reconstruction sur place des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre y compris leur extension mesurée et sous réserve que leur localisation ne rende pas impossible l'urbanisation de la zone considérée.

**2.2.** Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage de la RD 487, dans les secteurs délimités au plan des annexes, doivent respecter les normes d'isolation acoustique définies en application de l'arrêté ministériel du 06.10.1978 modifié le 23.02.1983.

**2.3. Concernant les éléments de patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme**, sont autorisés l'adjonction, l'extension, la transformation sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant. La démolition est soumise à autorisation.

**2.4. Dans les secteurs de cavités souterraines figurant au zonage, seuls sont autorisés :**

- Toutes occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques.
- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée, notamment pour l'amélioration du confort des habitations, dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

**2.5. Dans les secteurs de ruissellements figurant au zonage, seuls sont autorisés :**

- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ou à une inondation, et à condition qu'elle n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment les bassins de retenue des eaux pluviales.
- les affouillements ou exhaussements du sol destinés à recueillir et ralentir les eaux pluviales, ou à détourner d'un bâtiment préexistant le ruissellement des eaux pluviales.
- la réhabilitation des constructions existantes, leur extension mesurée à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et à condition d'avoir un niveau de plancher bas surélevé de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel,

### **ARTICLE UD 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

**Accès :**

**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

**3.2.** Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

**3.3.** Les accès doivent être aménagés de telle manière que:

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,
- les rampes d'accès aux garages observent un retrait (surface plane) de 5 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.
- la largeur d'accès à un terrain constructible, mesurée en limite de la voie publique doit être de 5 mètres minimum

**3.4.** Les terrains issus d'une division parcellaire d'un plus grand terrain situé en bordure de la RD. 17, de la RD. 81 et de la RD. 34 devront être desservis par les seuls accès déjà existants à ce plus grand terrain ou par un accès unique à partir de ces voies (dans le seul cas d'un déplacement de la voie existante).

#### Desserte :

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

**3.6.** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

**3.7.** Toutes dispositions doivent être prises pour amorcer la visibilité des véhicules en sortant des propriétés.

### **ARTICLE UD 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### Eau potable

**4.1.** Toute construction ou installation nouvelle, si elle le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement eaux usées

**4.2.** Toute construction, installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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 pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

#### Eaux pluviales

**4.3.** Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales et chaque constructeur devra traiter, sur son fond, le ruissellement des eaux pluviales générées par son projet.

Le projet devra justifier de l'existence d'aménagement particulier (fossé drainant, citerne, mare, surface enherbée...) afin d'éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

---

### **ARTICLE UD 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

5.1. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un minimum parcellaire de 1000m<sup>2</sup> est exigé.

### **ARTICLE UD 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Les constructions doivent respecter une marge de recul minimum de :  
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique.

6.2. Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 3m.

### **ARTICLE UD 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les constructions peuvent être implantées :  
- soit en limite séparative,  
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3m.

7.2. Pour les annexes de faible importance (moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans le cas de sur-élévation ou agrandissement de bâtiments existants, le recul peut être réduit à 1 mètre.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 3m.

### **ARTICLE UD 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE UD 9 - L'emprise au sol des constructions**

9.1. L'emprise au sol des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder :

- UD : 30% de la superficie totale de la parcelle
- UDa : 50 % de la superficie totale de la parcelle
- UDb : 50% de la superficie totale de la parcelle

9.2. Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UD 10 - La hauteur maximale des constructions**

**10.1.** La hauteur de toute construction ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de combles aménageables, ni 7 mètres à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.

**10.2.** Pour les équipements publics et d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 12m à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.

**10.3.** En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la ou des façades ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

**10.4.** Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés.

## **ARTICLE UD 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **GENERALITES**

**11.1** Le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé pour des constructions ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux des façades.

**11.2** Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

**11.3** Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

**11.4** Les annexes doivent être construites en harmonie de matériau et de couleur avec le bâtiment principal.

### **ADAPTATION AU SOL**

**11.5** Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel, et non le terrain naturel à la construction.

**11.6** Sur les terrains plats, la côte finie du rez de chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,50 mètre au dessus du terrain naturel.

### **ASPECT**

**11.7** L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre est interdit. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, briques creuses... doivent être recouverts. Les couleurs criardes sont interdites.

### TOITURE

**11.8** Les pentes des toitures principales des constructions d'habitation devront être égales ou supérieures à 35° sur l'horizontale, sauf pour la toiture d'une construction comprenant un acrotère, auquel cas il n'est pas fixé de prescription pour la pente de la toiture.

**11.9** L'emploi de matériaux ondulés ou brillants est interdit même pour des constructions annexes.

**11.10** Les couvertures des pentes égales ou supérieures à 35° devront avoir l'aspect d'ardoises posée à pureau droit, ou l'aspect de tuiles plates.

**11.11** Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

### CLOTURES

**11.12** Des clôtures présentant l'aspect d'un mur peuvent être autorisées sous réserve que le parement sur rue du matériau soit d'un aspect parfaitement compatible avec l'environnement construit du quartier.

#### **11.13**

Sur rue :

Des clôtures peuvent être autorisées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,60 mètre de hauteur. Ce soubassement pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur maximum mesurée depuis le sol n'excédera pas 2 mètres.

Limites séparatives :

La hauteur des murs de clôtures séparatives est limitée à 1.80 mètres.

**11.14** Des clôtures peuvent être autorisées en végétaux, arbres ou arbustes d'essences locales en ordre continu doublées ou non d'un grillage de hauteur équivalente ou inférieure.

### ADAPTATIONS ARCHITECTURALES

**11.15** Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, réfection ou extension de constructions.

Sous réserve de respecter les prescriptions des paragraphes 11-1, 2, 3 ci-dessus, peuvent être autorisées les constructions de forme architecturales non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables.

## **ARTICLE UD 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de 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 d'au moins 25m<sup>2</sup> (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- pour les habitations : 2 places par logement

- pour les commerces : en fonction des besoins de l'activité et selon la clientèle, avec un minimum de 3 places (hors surface de stockage, de réserve)
- pour les activités artisanales : en fonction des besoins de l'activité et selon la clientèle avec un minimum de 3 places et 1 place pour 2 emplois (non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions et divers véhicules utilitaires).

**12.3.** En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de la propriété où est édifiée la construction, le constructeur peut réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale.

### **ARTICLE UD 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**13.1.** Les surfaces libres de toute construction, autres que les voies de circulation interne, les aires de dépôt aménagées, les aires de stationnement et les espaces boisés, doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en potagers cultivés.

**13.2.** Les arbres et les arbustes devront être principalement d'essences locales, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, bouleau, marronnier, tilleul, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc..), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine.

**13.3.** Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes et d'essences locales.

**13.4.** Doivent être sauvegardés, entretenus et replantés, les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du cadre naturel et favorable à l'agriculture

### **ARTICLE UD 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **Chapitre 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH**

Caractère et vocation de la zone : La zone UH correspond à une zone urbaine de faible densité à vocation principale d'habitat. Elle comprend un sous-secteur UHa qui correspond à un camping.

### **ARTICLE UH 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### **1.1. Sont interdits :**

- Les constructions à usage d'activité (commerciale, artisanale, industrielle, agricole, de bureau, hôtelière, d'entrepôt), sauf celles prévues à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les parcs d'attraction dès lors qu'ils sont ouverts au public
  - 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 du Code de l'Urbanisme, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme
  - Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et/ou dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres, sauf ceux prévus à l'article 2.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement de caravanes excepté dans le secteur UHa.
- Toutes les occupations et utilisations du sol dans les secteurs de risques naturels liés aux ruissellements, identifiés sur le règlement graphique, à l'exception de celles listées à l'article 2.
- Toutes les occupations et utilisations du sol dans les secteurs de risques naturels liés à la présomption de cavités souterraines, identifiés sur le règlement graphique, à l'exception de celles listées à l'article 2 ou à lever le risque.

### **ARTICLE UH 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **2.1. Peuvent être autorisés :**

- Les constructions à usage d'activité commerciale et artisanale sous réserve qu'elles soient régulièrement exploitées conformément à la loi du 19 juillet 1976, que toutes dispositions soient prises pour la protection de la nature et de l'environnement, la santé, la sécurité et la salubrité publique ainsi que la conservation des sites et des monuments et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- L'extension mesurée, limitée à 20% de l'emprise au sol, des constructions liées aux activités existantes à la date d'approbation du PLU
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

- La reconstruction sur place des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre y compris leur extension mesurée et sous réserve que leur localisation ne rende pas impossible l'urbanisation de la zone considérée.

## **2.2. Dans le secteur UHa, peuvent être autorisés :**

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement de caravanes sont autorisés.

**2.3. Concernant les éléments de patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme**, sont autorisés l'adjonction, l'extension, la transformation sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant. La démolition est soumise à autorisation.

## **2.4. Dans les secteurs de cavités souterraines figurant au zonage, seuls sont autorisés :**

- Toutes occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques.

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée, notamment pour l'amélioration du confort des habitations, dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,

- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

## **2.5. Dans les secteurs de ruissellements figurant au zonage, seuls sont autorisés :**

- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ou à une inondation, et à condition qu'elle n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment les bassins de retenue des eaux pluviales.

- les affouillements ou exhaussements du sol destinés à recueillir et ralentir les eaux pluviales, ou à détourner d'un bâtiment préexistant le ruissellement des eaux pluviales.

- la réhabilitation des constructions existantes, leur extension mesurée à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et à condition d'avoir un niveau de plancher bas surélevé de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel,

## **ARTICLE UH 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

### Accès :

**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

**3.2.** Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

**3.3.** 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 manœuvre sur la voirie,
- les rampes d'accès aux garages observent un retrait (surface plane) de 5 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.
- la largeur d'accès à un terrain constructible, mesurée en limite de la voie publique doit être de 5 mètres minimum

**3.4.** Les terrains issus d'une division parcellaire d'un plus grand terrain situé en bordure de la RD. 17, de la RD. 81 et de la RD. 34 devront être desservis par les seuls accès déjà existants à ce plus grand terrain ou par un accès unique à partir de ces voies (dans le seul cas d'un déplacement de la voie existante).

#### Desserte :

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

**3.6.** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

**3.7.** Toutes dispositions doivent être prises pour amorcer la visibilité des véhicules en sortant des propriétés.

### **ARTICLE UH 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### Eau potable

**4.1.** Toute construction ou installation nouvelle, si elle le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement eaux usées

**4.2.** Toute construction, installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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 pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

#### Eaux pluviales

**4.3.** Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales et chaque constructeur devra traiter, sur son fonds, le ruissellement des eaux pluviales généré par son projet.

Le projet devra justifier de l'existence d'aménagement particulier (fossé drainant, citerne, mare, surface enherbée...) afin d'éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

---

### **ARTICLE UH 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

5.1. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un minimum parcellaire de 1000m<sup>2</sup> est exigé.

### **ARTICLE UH 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Les constructions doivent respecter une marge de recul minimum de :  
- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la R.D. 17 et de la R.D. 81  
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

6.2. Les équipements publics et d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 3m.

### **ARTICLE UH 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les constructions peuvent être implantées :  
- soit en limite séparative,  
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 5m.

7.2. Pour les annexes de faible importance (moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) et dans le cas de sur-élévation ou agrandissement de bâtiments existants, le recul peut être réduit à 1 mètre.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 3m.

### **ARTICLE UH 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE UH 9 - L'emprise au sol des constructions**

9.1. L'emprise au sol des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder : 30% de la superficie totale de la parcelle.

9.2. Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

---

## **ARTICLE UH 10 - La hauteur maximale des constructions**

**10.1.** La hauteur de toute construction ne devra pas excéder un rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 5 mètres à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.

**10.2.** En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la ou des façades ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

**10.3.** Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés.

## **ARTICLE UH 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **GENERALITES**

**11.1** Le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé pour des constructions ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux des façades.

**11.2** Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

**11.3.** En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment présentant un intérêt patrimonial, les travaux, quelle qu'en soit la nature et l'ampleur doivent préserver l'intérêt patrimonial du bâtiment, les matériaux d'origine ainsi que les volumes existants.

**11.4** Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

**11.5** Les annexes doivent être construites en harmonie de matériau et de couleur avec le bâtiment principal.

### **ADAPTATION AU SOL**

**11.6** Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel, et non le terrain naturel à la construction.

**11.7** Sur les terrains plats, la côte finie du rez de chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,50 mètre au dessus du terrain naturel.

### **ASPECT**

**11.8** L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre est interdit. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, briques creuses... doivent être recouverts.

**11.9.** Les couleurs vives sont interdites.

## TOITURE

**11.10.** Les pentes des toitures principales des constructions d'habitation devront être égales ou supérieures à 35° sur l'horizontale, sauf pour la toiture d'une construction comprenant un acrotère, auquel cas il n'est pas fixé de prescription pour la pente de la toiture.

**11.11.** L'emploi de matériaux ondulés ou brillants est interdit même pour des constructions annexes.

**11.12.** Les couvertures des pentes égales ou supérieures à 35° devront avoir l'aspect d'ardoises posées à pureau droit, ou l'aspect de tuiles plates.

**11.13.** Les toitures monopentes sont interdites sauf :

- pour les bâtiments annexes de faible volume dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante,
- pour les bâtiments s'inscrivant sur des terrains à forte pente,
- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

**11.14.** Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

## CLÔTURES

**11.15.** Des clôtures présentant l'aspect d'un mur peuvent être autorisées sous réserve que le parement sur rue du matériau soit d'un aspect parfaitement compatible avec l'environnement construit du quartier.

### **11.16.**

Sur rue :

Des clôtures peuvent être autorisées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,60 mètre de hauteur. Ce soubassement pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur maximum mesurée depuis le sol n'excédera pas 2 mètres.

Limites séparatives :

La hauteur des murs de clôtures séparatives est limitée à 1.80 mètres.

**11.17.** Les clôtures végétales seront composées d'arbres ou d'arbustes d'essences locales en ordre continu et doublées ou non d'un grillage de hauteur équivalente ou inférieure, et ce compte tenu de la taille adulte des plantations.

## ADAPTATIONS ARCHITECTURALES

**11.18.** Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, réfection ou extension de constructions.

Sous réserve de respecter les prescriptions des paragraphes 11-1, 2, 3 ci-dessus, peuvent être autorisées les constructions de forme architecturales non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables.

---

## **ARTICLE UH 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de 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 d'au moins 25m<sup>2</sup> (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- pour les habitations : 2 places par logement
- pour les commerces : en fonction des besoins de l'activité et selon la clientèle, avec un minimum de 3 places (hors surface de stockage, de réserve)
- pour les activités artisanales : en fonction des besoins de l'activité et selon la clientèle avec un minimum de 3 places et 1 place pour 2 emplois (non compris les surfaces de stationnement à réserver pour les camions et divers véhicules utilitaires).

**12.3.** En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de la propriété où est édifiée la construction, le constructeur peut réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction principale.

## **ARTICLE UH 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**13.1.** Les surfaces libres de toute construction, autres que les voies de circulation interne, les aires de dépôt aménagées, les aires de stationnement et les espaces boisés, doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en potagers cultivés.

**13.2.** Les arbres et les arbustes devront être principalement d'essences locales, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, bouleau, marronnier, tilleul, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc..), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine, l'if.

**13.3.** Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes et d'essences locales.

**13.4.** Doivent être sauvegardés, entretenus et replantés, les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du cadre naturel et favorable à l'agriculture.

## **ARTICLE UH 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

## **SOUS TITRE 2 : LES ZONES URBAINES SPECIFIQUES**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL**

Caractère et vocation de la zone : La zone UL correspond à une zone urbaine de loisirs.

#### **ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

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

#### **ARTICLE UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

2.1. Peuvent être autorisés :

- Les constructions à usage d'activité sportives, culturelles ou de loisirs.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux activités précédentes, ou sous maîtrise d'œuvre de la commune dans le cadre de logements locatifs aidés.
- Les aires de stationnement, de jeux et de sports ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- La reconstruction sur place des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre y compris leur extension mesurée et sous réserve que leur localisation ne rende pas impossible l'urbanisation de la zone considérée.

#### **ARTICLE UL 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

Accès :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

3.2. Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.3. 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 manœuvre sur la voirie,
- les rampes d'accès aux garages observent un retrait (surface plane) de 5 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.
- la largeur d'accès à un terrain constructible, mesurée en limite de la voie publique doit être de 5 mètres minimum

### Desserte :

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

**3.5.** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

**3.6.** Toutes dispositions doivent être prises pour amorcer la visibilité des véhicules en sortant des propriétés.

## **ARTICLE UL 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### Eau potable

**4.1.** Toute construction ou installation nouvelle, si elle le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### Assainissement eaux usées

**4.2.** Toute construction, installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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 pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

### Eaux pluviales

**4.3.** Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales et chaque constructeur devra traiter, sur son fonds, le ruissellement des eaux pluviales généré par son projet.

Le projet devra justifier de l'existence d'aménagement particulier (fossé drainant, citerne, mare, surface enherbée...) afin d'éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

## **ARTICLE UL 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

**5.1.** En cas de recours à l'assainissement non collectif, pour être constructible, la parcelle devra avoir une superficie suffisante pour assurer la gestion des eaux usées de façon pérenne et salubre.

## **ARTICLE UL 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimum de 3m.

---

## **ARTICLE UL 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** Les constructions peuvent être implantées :

- . soit en limite séparative,
- . soit à une distance qui ne sera en aucun cas inférieure à 3m.

**7.2.** Pour les annexes de faible importance (moins de 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dans le cas de sur-élévation ou agrandissement de bâtiments existants, le recul peut être réduit à 1 mètre.

**7.3.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 3m.

## **ARTICLE UL 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **ARTICLE UL 9 - L'emprise au sol des constructions**

**9.1.** L'emprise au sol des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder : 30%.

**9.2.** Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol pour les équipements publics.

## **ARTICLE UL 10 - La hauteur maximale des constructions**

**10.1.** En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la ou des façades ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

**10.2.** Pour les équipements publics et d'intérêt collectif autorisés, la hauteur maximale est fixée à 12m à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.

**10.3.** Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés.

**10.4.** La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de combles aménageables, ni 7 mètres à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.



---

## **ARTICLE UL 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

### **GENERALITES**

**11.1** Le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé pour des constructions ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux des façades.

**11.2** Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

**11.3** Les annexes doivent être construites en harmonie de matériau et de couleur avec le bâtiment principal.

### **ASPECT**

**11.4** L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre est interdit. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, briques creuses... doivent être recouverts.

**11.5.** Les couleurs vives sont interdites.

### **TOITURE**

**11.6.** Les couvertures des pentes égales ou supérieures à 35° devront avoir l'aspect d'ardoises posées à pureau droit, ou l'aspect de tuiles plates.

**11.7.** Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

**11.8.** Les pentes des toitures principales des constructions d'habitation autorisées devront être égales ou supérieures à 35° sur l'horizontale, sauf pour la toiture d'une construction comprenant un acrotère, auquel cas il n'est pas fixé de prescription pour la pente de la toiture.

### **CLÔTURES**

**11.9.** Des clôtures présentant l'aspect d'un mur peuvent être autorisées sous réserve que le parement sur rue du matériau soit d'un aspect parfaitement compatible avec l'environnement construit du quartier.

**11.10.** Des clôtures peuvent être autorisées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,60 mètre de hauteur. Ce soubassement pourra être surmonté d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur maximum mesurée depuis le sol n'excédera pas 2 mètres.

**11.11** Des clôtures peuvent être autorisées en végétaux, arbres ou arbustes d'essences locales en ordre continu doublées ou non d'un grillage de hauteur équivalente ou inférieure.

### **ADAPTATIONS ARCHITECTURALES**

**11.12** Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, réfection ou extension de constructions.

---

Sous réserve de respecter les prescriptions des paragraphes 11-1, 2, 3 ci-dessus, peuvent être autorisées les constructions de forme architecturales non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables.

### **ARTICLE UL 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de 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 UL 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

**13.1.** Les surfaces libres de toute construction, autres que les voies de circulation interne, les aires de dépôt aménagées, les aires de stationnement et les espaces boisés, doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en potagers cultivés.

**13.2.** Les arbres et les arbustes devront être principalement d'essences locales, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, bouleau, marronnier, tilleul, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc..), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine.

**13.3.** Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes et d'essences locales.

### **ARTICLE UL 14 - Le coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## **Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

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

Caractère et vocation de la zone : La zone A est une zone agricole constituée de terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.

#### **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article A2.

#### **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales**

2.1 Sont autorisés :

- Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, y compris celles destinées au logement des exploitants agricoles qui devront être implantées à proximité des bâtiments créés.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Le changement de destination et l'extension mesurée des constructions présentant un intérêt patrimonial, identifiées sur le règlement graphique, à condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
- La création et l'exploitation de camping à la ferme pour les exploitations agricoles en activité.

2.2. Concernant les éléments de patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sont autorisés l'adjonction, l'extension, la transformation sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant. La démolition est soumise à autorisation.

### **2.3 Dans les secteurs de cavités souterraines figurant au zonage, seuls sont autorisés :**

- Toutes occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques.
- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée, pour l'amélioration du confort des habitations dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.
- La mise aux normes des installations agricoles.

### **2.4 Dans les secteurs de ruissellements figurant au zonage, seuls sont autorisés :**

- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ou à une inondation, et à condition qu'elle n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment les bassins de retenue des eaux pluviales.
- les affouillements ou exhaussements du sol destinés à recueillir et ralentir les eaux pluviales, ou à détourner d'un bâtiment préexistant le ruissellement des eaux pluviales.
- la réhabilitation des constructions existantes, leur extension mesurée à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et à condition d'avoir un niveau de plancher bas surélevé de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel,

**2.5** Les constructions à usage d'habitation situées au voisinage de la RD 487, dans les secteurs délimités au plan des annexes, doivent respecter les normes d'isolation acoustique définies en application de l'arrêté ministériel du 06.10.1978 modifié le 23.02.1983.

## **ARTICLE A 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

### **ACCES**

**3.1.** Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

**3.2.** Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

**3.3.** 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 manœuvre sur la voirie,
- les rampes d'accès aux garages observent un retrait (surface plane) de 5 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.

**3.4.** Il ne sera pas créé de nouvel accès aux routes départementales 17, 34 et 81 en dehors des sections situées entre les panneaux du code de la route.

### VOIRIE

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

**3.6.** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service et de secours de faire aisément demi-tour.

**3.7.** Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

**3.8.** Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

## **ARTICLE A 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### Eau potable

**4.1.** Toute construction ou installation nouvelle, si elle le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### Assainissement eaux usées

**4.1.** Toute construction, installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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 pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

### Eaux pluviales

**4.3.** Toutes dispositions doivent être prises pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel.

## **ARTICLE A 5 - La superficie minimale des terrains constructibles**

**5.1.** Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1500m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE A 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Les constructions doivent respecter une marge de recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.

---

**ARTICLE A 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 5 mètres.

**7.2.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 3m.

**ARTICLE A 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**ARTICLE A 9 - L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé

**ARTICLE A 10 - La hauteur maximale des constructions**

**10.1.** La hauteur des constructions, hormis les installations de caractère technique telles que silos, réservoirs ou superstructures nécessaires au fonctionnement des activités agricoles, ne devra pas excéder à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère :

- 7 mètres pour les habitations,
- 12 mètres pour les autres constructions.

**10.2.** En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la ou des façades ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

**ARTICLE A 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords****GENERALITES**

**11.1** Le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé pour des constructions ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux des façades.

**11.2** Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

**11.3** Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

**11.4** Les annexes doivent être construites en harmonie des matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.

**11.5** En cas de changement de destination d'un bâtiment présentant un intérêt patrimonial, identifié au règlement graphique, les travaux, quelle qu'en soit la nature et l'ampleur doivent préserver l'intérêt patrimonial du bâtiment, les matériaux d'origine ainsi que les volumes existants.

#### ADAPTATION AU SOL

**11.6** Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel, et non le terrain à la construction.

**11.7** Sur les terrains plats, la côte finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,50 mètre au dessus du terrain naturel.

#### ASPECT

**11.8** Pour les habitations, l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre est interdit. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, briques creuses... doivent être recouverts

**11.9** Pour les bâtiments agricoles on privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de couleur sombre telle que : vert foncé (ex RAL 6005 à 6009) ou gris foncé (ex RAL 7010 à 7022) ou bleu foncé (exRAL 5001- 5003- 5008- 5020) ou ocre foncé (ex RAL1011)

#### TOITURE

**11.10** Les pentes des toitures principales des constructions d'habitation devront être égales ou supérieures à 35° sur l'horizontale, sauf pour la toiture d'une construction comprenant un acrotère, auquel cas il n'est pas fixé de prescription pour la pente de la toiture.

**11.11** L'emploi de matériaux ondulés ou brillants est interdit pour les constructions d'habitation et leurs annexes jointives.

**11.12** Les couvertures des pentes égales ou supérieures à 35° devront avoir l'aspect d'ardoises posées à pureau droit, ou l'aspect de tuiles plates.

**11.13** Pour les bâtiments agricoles, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise naturelle ou tuile naturelle, ou dans les mêmes tons que les bardages visés en 11.9 (vert foncé, gris foncé, bleu foncé ou brun foncé).

**11.14** Les toitures monopentes sont interdites sauf:

- pour les bâtiments annexes de faible volume dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante,
- pour les bâtiments s'inscrivant sur des terrains à forte pente,
- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

**11.15** Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

#### CLOTURES

**11.16** Les clôtures sur voie devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

### ADAPTATIONS ARCHITECTURALES

**11.17.** Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, réfection ou extension de constructions.

Sous réserve de respecter les prescriptions du des paragraphes 11.1. à 11.3 peuvent être autorisées les constructions de forme architecturales non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables.

### ARTICLE A 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de 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 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

**13.1.** Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

**13.2.** Les arbres et les arbustes devront être principalement d'essences locales, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, bouleau, marronnier, tilleul, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc..), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne obier, l'aubépine.

**13.3.** Dans le cas d'installations nouvelles édifiées dans des espaces ouverts, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact de la plaine d'un nouveau brise-vent s'intégrant au maillage végétal traditionnel. »

### ARTICLE A 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

Non réglementé



## **Titre IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

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

Caractère et vocation de la zone : 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.

Elle comprend un secteur NH : zone naturelle de hameau

#### **ARTICLE N1- Occupations et utilisations du sol interdites**

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

#### **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

##### **2.1. Dans la zone N et son secteur NH :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, à condition que celui-ci n'ait pas été provoqué par des inondations ou des ruissellements d'eaux pluviales, et à condition que celui-ci ne soit pas lié à un affaissement ou à un effondrement du sol.

##### **2.2. Dans les secteurs NH :**

- les annexes jointives ou non.
- la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes, réservé à l'habitat, à l'hébergement hôtelier et à l'artisanat, sous réserve que la restauration respecte la qualité architecturale originelle du bâtiment.

**2.3 Concernant les éléments de patrimoine bâti identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme**, sont autorisés l'adjonction, l'extension, la transformation sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant. La démolition est soumise à autorisation.

##### **2.4. Dans les secteurs de cavités souterraines figurant au zonage, seuls sont autorisés :**

- Toutes occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques.

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée, notamment pour l'amélioration du confort des habitations, dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.

### **2.5. Dans les secteurs de ruissellements figurant au zonage, seuls sont autorisés :**

- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ou à une inondation, et à condition qu'elle n'ait pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment les bassins de retenue des eaux pluviales.
- les affouillements ou exhaussements du sol destinés à recueillir et ralentir les eaux pluviales, ou à détourner d'un bâtiment préexistant le ruissellement des eaux pluviales.
- la réhabilitation des constructions existantes, leur extension mesurée à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et à condition d'avoir un niveau de plancher bas surélevé de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel,

### **2.6 Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable, seuls pourront être autorisés:**

- les constructions superficielles ou souterraines, provisoires ou définitives, strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des points d'eau,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **2.7. Les constructions, clôtures et installations définies ci-dessus ne sont admises que si elles répondent aux conditions suivantes :**

- respecter les réglementations particulières qui peuvent s'appliquer, en dehors du présent règlement, notamment en ce qui concerne les zones exposées aux risques d'inondations et ruissellements.
- Tout projet doit, par son architecture, son implantation dans le site et le traitement des espaces paysagers, s'intégrer de façon satisfaisante dans l'environnement naturel et bâti.
- En outre, ces installations ne doivent présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes et aux éléments naturels.

## **ARTICLE N3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

**3.1.** En terme de conditions d'accès et de voirie et afin d'être en conformité avec la législation, ces derniers doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile entre autres.

### Accès

**3.2.** Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

**3.3.** Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

**3.4.** 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 manœuvre sur la voirie,

-les rampes d'accès aux garages observent un retrait (surface plane) de 5 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise de la voie publique ou privée.

-la largeur d'accès à un terrain constructible, mesurée en limite de la voie publique doit être de 5 mètres minimum.

**3.5.** Les terrains issus d'une division parcellaire d'un plus grand terrain situé en bordure de la RD. 17, de la RD. 81 et de la RD. 34 devront être desservis par les seuls accès déjà existants à ce plus grand terrain ou par un accès unique à partir de ces voies (seulement dans le cas d'un déplacement de voie).

### Desserte

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

**3.7.** Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

**3.8.** Toutes dispositions doivent être prises pour amorcer la visibilité des véhicules en sortant des propriétés.

## **ARTICLE N 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### Eau potable

**4.1.** Toute construction ou installation nouvelle, si elle le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### Assainissement eaux usées

**4.2.** Toute construction, installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

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 pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Le raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

### Eaux pluviales

4.3. Les aménagements réalisés sur un terrain ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales et chaque constructeur devra traiter, sur son fonds, le ruissellement des eaux pluviales généré par son projet.

4.4. Le projet devra justifier de l'existence d'aménagement particulier (fossé drainant, citerne, mare, surface enherbée...).

4.5. Des dispositions particulières peuvent être demandées pour éviter toute aggravation de la restitution des eaux pluviales au milieu naturel (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification)

### **ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains**

5.1. Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1500m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Les constructions doivent respecter une marge de recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.

### **ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les constructions doivent être implantées en observant un recul minimum par rapport à celle-ci égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 5 mètres.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE N 9 – Emprise au sol**

9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale de la propriété.

9.2. Ce coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE N 10 – Hauteur maximum des constructions**

10.1. La hauteur de toute construction ne devra pas excéder un rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable, ni 5 mètres à l'égout de toiture ou au niveau bas de l'acrotère.

**10.2.** Des dépassements peuvent être autorisés pour des installations de caractère technique ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements, des services publics et pour les équipements d'infrastructure (pylône, château d'eau, ...).

## **ARTICLE N 11 – Aspect extérieur des constructions**

### **GENERALITES**

**11.1** Le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé pour des constructions ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, ré-emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration du ou des matériaux des façades.

**11.2** Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire ou l'autorisation préalable de travaux peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

**11.3.** En cas de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment présentant un intérêt patrimonial, les travaux, quelle qu'en soit la nature et l'ampleur doivent préserver l'intérêt patrimonial du bâtiment, les matériaux d'origine ainsi que les volumes existants.

**11.4** Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

**11.5** Les annexes doivent être construites en harmonie de matériau et de couleur avec le bâtiment principal.

### **ADAPTATION AU SOL**

**11.6** Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du terrain naturel, et non le terrain naturel à la construction.

**11.7** Sur les terrains plats, la côte finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,50 mètre au dessus du terrain naturel.

### **ASPECT**

**11.8** L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre est interdit. Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents tels que les parpaings, briques creuses... doivent être recouverts  
Les couleurs criardes sont interdites.

### **TOITURE**

**11.9** Les pentes des toitures principales des constructions d'habitation devront être égales ou supérieures à 35° sur l'horizontale, sauf pour la toiture d'une construction comprenant un acrotère, auquel cas il n'est pas fixé de prescription pour la pente de la toiture.

**11.10** L'emploi de matériaux ondulés ou brillants est interdit même pour des constructions annexes.

**11.11** Les couvertures des pentes égales ou supérieures à 35° devront avoir l'aspect d'ardoises posées à pureau droit, ou l'aspect de tuiles plates.

**11.12** Les toitures monopentes sont interdites sauf :

- pour les bâtiments annexes de faible volume dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante,
- pour les bâtiments s'inscrivant sur des terrains à forte pente,
- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

**11.13** Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.

### CLOTURES

**11.14** Les clôtures sur voie devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

### ADAPTATIONS ARCHITECTURALES

**11.15.** Nonobstant les dispositions précédentes, des adaptations architecturales peuvent être admises en cas de restauration, réfection ou extension de constructions.

Sous réserve de respecter les prescriptions des paragraphes 11-1, 2, 3 ci-dessus, peuvent être autorisées les constructions de forme architecturales non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables.

## 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, plantations et espaces boisés classés

### **Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs Nh**

**13.1.** Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondant à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**13.2.** Les arbres et les arbustes devront être principalement d'essences locales, notamment le chêne sessile, le chêne pédonculé, le hêtre, le merisier, le charme commun, le frêne commun, l'aulne glutineux, le saule, le peuplier tremble, bouleau, marronnier, tilleul, les arbres fruitiers (pommier, poirier, noyer, etc..), l'érable champêtre, le noisetier, le buis, le houx, la viorne aubier, l'aubépine.

**13.3.** Doivent être sauvegardés, entretenus et replantés, les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du cadre naturel et favorable à l'agriculture

**13.4.** Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130 du Code de l'urbanisme.

### **Dans les secteurs Nh**

**13.5.** Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

**13.6.** Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes ou d'essences locales.

### **ARTICLE N 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## **TITRE VI : ANNEXES**

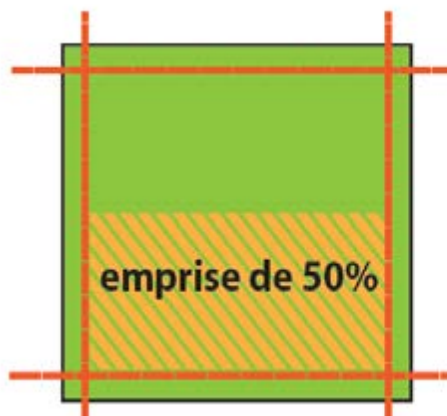
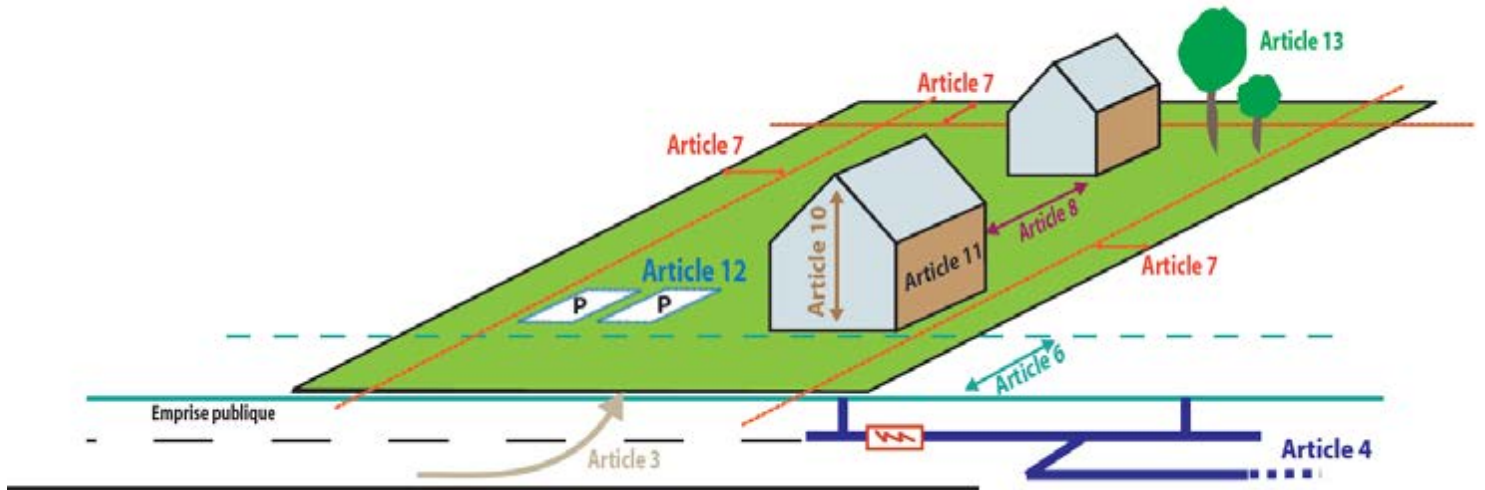


## LISTE DES ARBRES ET ARBUSTES D'ESSENCES LOCALES

Etablie par le CAUE de Seine-Maritime

Acacia	Hêtre	
Alisier	Hêtre pourpre	
Amelanchier	Houx	
Aulne a feuilles en cœur	Marronnier	
Aulne blanc	Merisier	
Aulne glutineux	Nerprun purgatif	
Bouleau	Noisetier a fruits	
Bourbaine	Noisetier pourpre	
Cerisier à grappes	Noyer royal	
Cerisier de sainte Lucie	Orme sappora gold	
Charme	Ostrya	
Châtaignier	Peuplier blanc	
Chêne pédoncule	Peuplier tremble	
Chêne rouvre	Prunellier	
Cormier	Prunier myrobolan	
Cornouiller male	Saule blanc	
Cornouiller sanguin	Saule marsault	
Coudrier	Sorbier des oiseleurs	
Cytise	Sureau noir	
Erable champêtre	Tilleul	
Erable plane	Troene	En mélange avec d'autres essences
Erable pourpre	Troene de chine	
Erable sycomore	Tulipier de virginies	
Frene	Viorne lantane	
Fusain d'europe	Viorne obier	

## ASPECT REGLEMENTAIRE ILLUSTRATIONS



### Article 9

Emprise au sol :  
pourcentage maximum  
de la surface du terrain  
qui pourra être  
occupée par les  
constructions

## Glossaire

### Annexe :

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires, jointifs ou non, constituant une dépendance d'un bâtiment à usage principal d'habitation : caves, garages, remises, locaux à vélos, poussettes, ordures ménagères,...

### Alignement :

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation, y compris les circulations piétonnes (trottoirs). L'alignement délimite l'emprise du domaine public.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

### Caravane :

Sont regardés comme caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### Carrière :

Les gîtes de substance minérales ou fossiles renfermés dans le sein de la terre ou existant à la surface sont, relativement à leur régime légal, considérés comme mines ou comme carrières.

### Coefficient d'occupation du sol :

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :

$$\text{COS} = \frac{\text{m}^2 \text{ de plancher hors œuvre net}}{\text{m}^2 \text{ de terrain}}$$

Le COS appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

Exemple : sur un terrain de 1000m<sup>2</sup> affecté d'un COS de 0.5, il est possible de construire 1000X0.5 = 500m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre (surface nette)

### Emprise au sol :

L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.

### Exhaussement de sol :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 mètres.

**Surface de plancher hors œuvre brute et nette :**

La surface de plancher hors œuvre brute de construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction notamment :

- Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, sont considérées comme combles, les surfaces de plancher dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1.80m.
- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

**Voirie et réseaux divers (VRD) :**

Cette expression désigne la voirie proprement dite et les réseaux publics d'assainissement (eaux usées et pluviales), d'adduction d'eau potable, de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, de gaz, de téléphone, de télédistribution, ...