

commune de  
**SAINT PIERRE  
DE VARENGEVILLE**

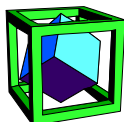
**PLU** révision du POS et  
élaboration du PLU

**REGLEMENT**

dossier approuvé par le  
conseil municipal  
le 29 décembre 2010



chargé d'études du P.L.U.:



*Perspectives* Yves et Gauvain ALEXANDRE  
urbanistes

Cidex 7 76890 BUTOT Tél.: (33) 02 35 34 76 83 Fax: (33) 02 35 34 78 97

## SOMMAIRE

GENERALITES.....	2
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U (SAUF LES SECTEURS Ux et Uy)	6
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ux, Uy et Uya.....	16
Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU (sauf AUc et AUy).....	23
Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUc.....	32
Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUy.....	37
Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	43
Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	54
LEXIQUE.....	63

# GENERALITES

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme, et notamment à ses articles R-123-4 à R-123-10.

## **Article 1 - Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saint Pierre de Varengville.

## **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

a) les articles dits d'ordre public du Code de l'urbanisme :

Article R111-2 (salubrité et sécurité publique)

« 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. »

Article R111-4 (conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales 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. »

Article R111-15 (respect des préoccupations d'environnement)

« 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. »

Article R111-21 (respect du patrimoine urbain, naturel et historique)

« 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. »

b) les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan).

c) le règlement national de publicité

### **Article 3 - Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).

Les espaces boisés classés par le plan local d'urbanisme (EBC), au titre de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme, figurent également sur le plan.

- a) Les zones urbaines (zones U), comprenant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sont divisées en trois secteurs:

La zone U inclut:

- le secteur U strict, correspondant à la plus grande partie du bourg,
- le secteur Ua, correspondant à la partie centrale du bourg
- le secteur Ub, correspondant aux hameaux du Candos et du Bout de la Ville
- le secteur Ux, à vocation principale d'activités de bureaux
- le secteur Uy, à vocation principale d'activités artisanales et industrielles
- le secteur Uy, situé dans la vallée de l'Austreberthe, à vocation principale d'activités artisanales et industrielles

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

- b) Les zones à urbaniser (zones AU), comprenant les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, sont au nombre de trois:

- le secteur AU, à vocation principale d'habitat,
- le secteur AUc, à vocation principale d'activités commerciales
- le secteur AUy à vocation principale d'activités artisanales et industrielles

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

- c) Les zones agricoles (zones A), comprennent trois secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :
- le secteur A strict, où seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
  - Le secteur Ab, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel les extensions des constructions existantes sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
  - Le secteur Ad, de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lequel les nouvelles constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Plusieurs espaces de cette zone sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

- d) Les zones naturelles et forestières (zones N) comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles comprennent cinq secteurs:

- le secteur N strict, correspondant à des terrains boisés ou naturels, où toute construction est interdite
- le secteur Na, correspondant à des équipements publics et notamment sportifs
- le secteur Nb, correspondant à des terrains bâtis, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux et d'une emprise au sol faible.
- le secteur Nc, où les constructions à usage d'habitat sont autorisées, dans le cadre d'une emprise au sol limitée.
- le secteur Nd, où les constructions à usage d'habitat sont autorisées, dans le cadre d'une emprise au sol limitée.

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

- e) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés (EBC), à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L-130-1 du code de l'urbanisme, dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, sont repérés par un quadrillage incliné sur les plans de zonage, et figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

#### **Article 4 - Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du code de l'urbanisme).

# **Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U (SAUF LES SECTEURS Ux et Uy)**

**La zone U comprend les parties déjà urbanisées de la commune, regroupant essentiellement de l'habitat, mais aussi services et activités, sous la forme du bourg et de son extension jusqu'à la route nationale. Le maintien du caractère rural y est recherché, ainsi que la préservation du patrimoine ancien qui fait le charme de la commune.**

**Elle comprend le secteur U strict pour la majeure partie du bourg, le secteur Ua pour la partie centrale du bourg, et le secteur Ub pour les hameaux du Candos et du Bout de la Ville, regroupant essentiellement de l'habitat.**

La zone U comprend également la partie urbanisée Ux, zone d'activités de bureau et la zone urbanisée Uy, zone d'activités artisanales et industrielles (les secteurs Ux et Uy ne sont pas concernés par le présent chapitre I du règlement mais par le chapitre II qui le suit).

## **Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 - Les constructions et installations destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, sauf celles fixées à l'article 2.
- 1.2 - Les terrains de camping.
- 1.3- Les dépôts de matériaux divers dangereux ou polluants ou flottants, ainsi que les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir plus de dix unités.
- 1.4 - le comblement des mares
- 1.5 - Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellement concentré (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), toutes constructions, sauf celles citées à l'article 2.
- 1.6- Dans les espaces affectés par un risque d'inondation de sous-sol (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales rouges), la création ou l'extension de sous-sol et l'aménagement de locaux d'habitation dont le plancher est plus bas que le niveau du sol.

## **Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Les constructions ou installations d'activités destinées au commerce ou à l'artisanat, y compris leur extension, à condition qu'elles n'entraînent, pour le

voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

- 2.2 - Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellement concentré (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), sont autorisés :
- l'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexe jointive ou non jointive) sans création de nouveau logement
  - la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation, et les constructions détruites à la suite d'un effondrement dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine, avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveau logement.
  - les voiries et équipements liés
  - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- 2.3 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

### **Article U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1 ACCES**

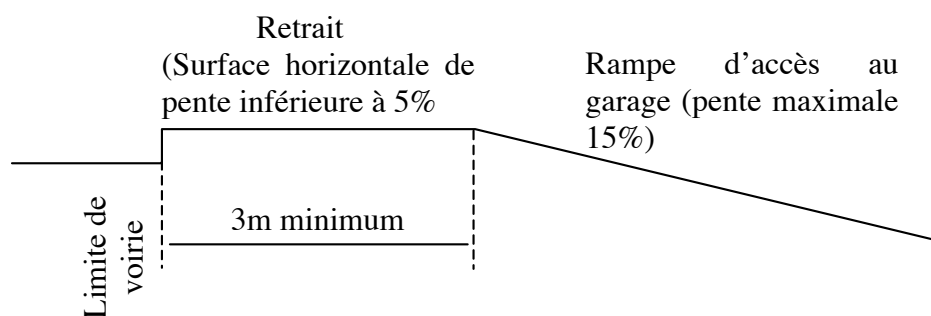
- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- 3.1.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.1.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à supporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3.2 VOIRIE**

- 3.2.1 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (3 mètres minimum).
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.



- 3.2.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre la giration, sans effectuer de marche arrière, de véhicules lourds et encombrants, tels que les véhicules pour les ordures ménagères.
- 3.2.4 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, soit par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'elle empiète sur cette voirie, soit par la réalisation d'un garage, ouvrant directement sur la voie publique, mais en recul de plus de 5m de la limite parcellaire.
- 3.2.5 Les sorties de garages en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3m de profondeur entre la limite de voirie et le sommet de la rampe d'accès ; la pente de la rampe d'accès ne devra pas être supérieure à 15%.



- 3.2.6 Pour toutes les constructions le nécessitant, un emplacement, près de la voie publique accessible aux véhicules ramassant les ordures ménagères, doit être prévu pour accueillir les conteneurs à déchets ménagers.

#### **Article U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

##### **4.1 EAU POTABLE**

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

##### **4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

- 4.2.1 Toute construction ou aménagement le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.
- 4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales. 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.

#### 4.3 **ASSAINISSEMENT PLUVIAL**

- 4.3.1 Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, s'il est existant, et selon son degré de saturation qui sera vérifié au préalable.
- 4.3.2 En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).
- 4.3.3 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis.
- 4.3.4 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

#### 4.4 **ELECTRICITE - TELEPHONE**

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

### **Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

En l'absence de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement :

- Les nouvelles constructions doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup>.
- L'agrandissement des constructions existantes peut être autorisé sans condition de surface minimale de terrain, à condition que le pétitionnaire démontre que son installation sanitaire reste conforme à la réglementation, et soit contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

### **Article U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

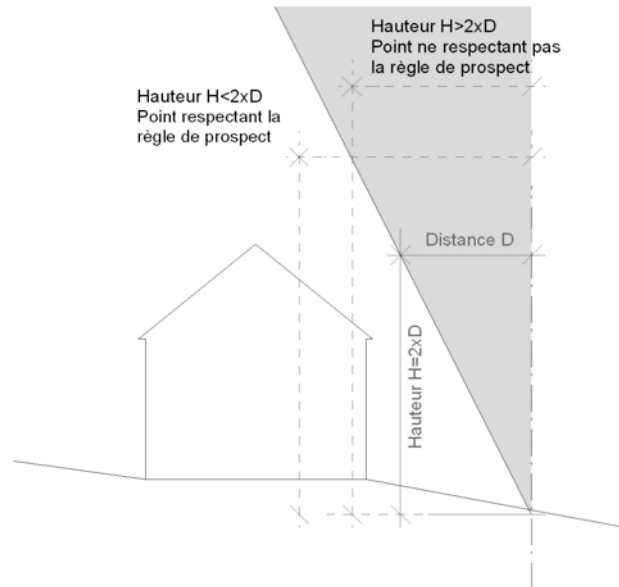
- 6.1 Les constructions principales doivent être implantées:
- soit aux alignements de façades, constitués par les bâtiments existants
  - soit à 5m au moins de la limite parcellaire avec la route départementale 43
  - soit à 3m au moins des autres voies automobiles
  - soit à 1,5m au moins des chemins et autres emprises publiques

- 6.2 Les annexes d'une surface de moins de 15m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute doivent être implantées:
- soit à 3m au moins de la limite parcellaire avec la route départementale 43
  - soit à 1,5m au moins des autres voies et emprises publiques
- 6.3 Des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas de terrain situé entre des constructions existantes constituant un ordre continu de fait, lequel sera alors respecté.
- 6.4 Dans tous les cas d'application des articles précédents, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la moitié de la différence de hauteur.



#### **Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit observer en tout point du bâtiment un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 2m dans le secteur U, à 1,5m dans le secteur Ua et 3m dans le secteur Ub.



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

Pas de prescription spéciale

**Article U 9 - Emprise au sol des constructions**

Pas de prescription spéciale.

**Article U 10 - Hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur des constructions, y compris sur terrain en pente, ne doit pas excéder :

- deux étages droits sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable
- 15m hors tout

10.2 Pour les équipements publics, cette hauteur hors tout maximale est portée à 25m.

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues.

## **Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### 11.1 GENERALITES

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

### 11.2 ADAPTATION AU SOL

11.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,7m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

### 11.3 ASPECT

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens,

11.3.2 Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

11.3.3 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région
- Les enduits et peintures imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple).
- L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit.

### 11.4 TOITURES

11.4.1 Sont interdits :

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sauf lorsqu'elles contribuent à la création d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ou pour les petits bâtiments destinés à abriter les services et équipements publics, ou pour les bâtiments annexes de faible volume. Les petits agrandissements couverts en appentis pourront également être admis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante. Exemple : appentis adossés à un mur de clôture.

11.4.2 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile de terre cuite ocre-rouge, soit en matériaux de teinte analogue au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>. La couverture en chaume est également admise. Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

- 11.4.3 Les toitures des habitations seront de ton ardoise ou de ton tuile ocre-rouge vieillie. La pente de ces toitures devra être égale ou supérieure à 40° sur l'horizontale pour le bâtiment principal. Des dispositions différentes peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.4 Les matériaux transparents ou translucides sont autorisés en toiture (vérandas ou capteurs solaires, par exemple).
- 11.4.5 Les toitures pourront comporter des éléments de production d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires.
- 11.4.2 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les toitures de faible pente sont acceptées (15° maximum).
- 11.4.6 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

## 11.5. CLOTURES

- 11.5.1 Des clôtures sur rue peuvent être édifiées sur une hauteur maximale de 1,2m. Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. Ces précédentes prescriptions peuvent être aménagées pour que la nature, la hauteur et l'aspect de ces clôtures s'harmonise avec les lieux avoisinants.
- 11.5.2 Les clôtures réalisées en maçonnerie de plus de 15m de longueur ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.
- 11.5.3 Les clôtures réalisées en plaques préfabriquées sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5m de hauteur).
- 11.5.4 En façade de rue, si les clôtures ne sont pas réalisées en maçonnerie, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, etc.), excluant les conifères. Elles seront doublées ou non d'un grillage.
- 11.5.5 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

## **Article U 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1 Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues, 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 et sur le terrain utilisé.

12.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

pour les logements :

- 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.
- 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

pour les besoins industriels et artisanaux :

- 1 place pour 2 emplois, non compris, si cela est nécessaire, la surface de stationnement à réserver pour les camions

### **Article U 13 - Obligations imposées 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 ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 Dans le cas d'un programme d'ensemble comportant plus de 10 logements, des espaces verts communs sont nécessaires et ne peuvent être inférieurs à 10 m<sup>2</sup> par logement créé.

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

13.4 Les plantations doivent être maintenues : les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes.

13.5 Les constructions doivent s'accompagner d'un arbre par fraction de 200 m<sup>2</sup> de parcelle.

### **Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

14. Le C.O.S. est fixé à 0,6 pour le secteur U strict

Le C.O.S. est fixé à 1 pour le secteur Ua

Le C.O.S. est fixé à 0,4 pour le secteur Ub

14.2 Un dépassement du COS de 20% est autorisé pour les constructions à usage d'habitation:

- remplissant des critères de performance énergétique (label « Haute Performance Énergétique », conformément à l'arrêté du 27 juillet 2006)
- ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (couvrant une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation)

- 14.3 Il n'est pas fixé de C.O.S. dans le cas d'agrandissement de constructions existantes situées dans les parcelles existantes jusqu'à obtention d'une surface hors œuvre nette de 170 m<sup>2</sup> maximum (constructions existantes comprises).



## **Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS U<sub>x</sub>, U<sub>y</sub> et U<sub>ya</sub>**

**Le secteur U<sub>x</sub> est un secteur urbain à vocation d'activités de bureaux.**

**Les secteurs U<sub>y</sub> (situé sur le plateau) et U<sub>ya</sub> (situé dans la vallée de l'Austreberthe) sont des secteurs urbains destinés à recevoir des activités industrielles et artisanales.**

### **Article Uxy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 - Les constructions et installations, sauf celles fixées à l'article 2.
- 1.2 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3- Les dépôts de déchets industriels ou de matériaux divers dangereux ou polluants ou flottants
- 1.4 - le comblement des mares

### **Article Uxy 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Sauf dans les espaces affectés par un risque de cavité souterraine ou un risque d'inondation, dans le secteur U<sub>x</sub>, les aménagements et constructions liés, directement ou indirectement, au fonctionnement, à l'attractivité, à la promotion, à l'animation ou au gardiennage de l'activité de bureaux.
- 2.2 Sauf dans les espaces affectés par un risque de cavité souterraine ou un risque d'inondation, dans les secteurs U<sub>y</sub> et U<sub>ya</sub> :
  - les constructions ou installations à activités artisanales ou industrielles, y compris leur extension, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage, et d'être compatibles (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.
  - Les équipements d'intérêt collectifs, publics ou privés
  - Les constructions à usage d'habitation, attenantes aux bâtiments principaux, ou d'une surface inférieure à 40m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, nécessaires à la direction, au gardiennage ou à la surveillance des établissements édifiés dans la zone
- 2.3 Dans les secteurs affectés par risque d'inondation par crue inférieure à 50cm (repérés sur les documents graphiques par des hachures horizontales vertes), dans le secteur U<sub>ya</sub> :

- les constructions ou installations à activités artisanales ou industrielles dont la dalle de rez-de-chaussée est située à plus de 50cm du sol naturel

2.4 Les voiries et équipements liés

2.5 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.6 - Les affouillements et exhaussements pour la réalisation d'ouvrages techniques, et notamment les aménagements hydrauliques, et les travaux et aménagements permettant de lever ou de réduire le risque « cavités souterraines »

### **Article Uxy 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.

3.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, y compris le recul du portail qui peut être imposé.

3.3 - Les accès d'un établissement, d'une installation, d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que:

- la visibilité soit suffisante.
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manoeuvres sur la voie.

3.4 Pour toutes les constructions le nécessitant, un emplacement, près de la voie publique accessible aux véhicules ramassant les ordures ménagères, doit être prévu pour accueillir les conteneurs à déchets ménagers.

### **Article Uxy 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

4.1 EAU POTABLE- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 Toute construction, installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales. 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.

- 4.2.3 Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel, et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfasse à la réglementation en vigueur.

#### 4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

- 4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

- 4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis.

- 4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

#### 4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

### **Article Uxy 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

En l'absence de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement :

- Les nouvelles constructions nécessitant un assainissement doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1500 m<sup>2</sup>.
- L'agrandissement des constructions existantes peut être autorisé sans condition de surface minimale de terrain, à condition que le pétitionnaire démontre que son installation sanitaire reste conforme à la réglementation.

### **Article Uxy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

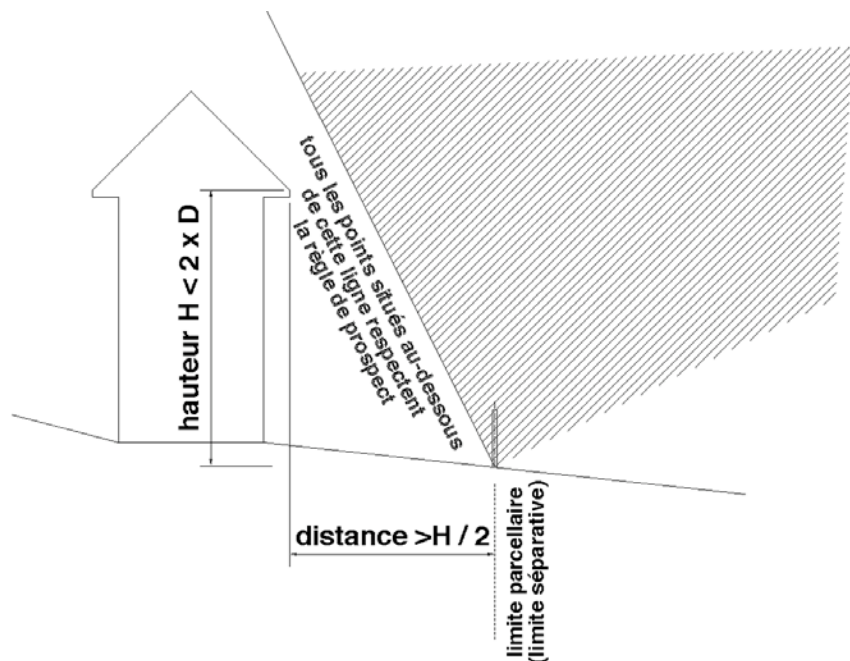
- 6.1 Sauf indications particulières portées au plan, les constructions principales doivent observer un recul d'au moins :

- 8m en arrière de la voie, le long des routes départementales
- 5m en arrière de la voie ou de l'emprise publique, pour les autres cas.

- 6.2 Sauf indications particulières portées au plan, les annexes pourront présenter un recul minimal de 3,00m vis-à-vis des routes départementales et de 1,50m dans les autres cas, si elles ne comportent pas d'entrée directe sur la voie publique, si elles ne présentent pas un danger pour la circulation, et s'il existe par ailleurs une entrée charretière, avec recul minimum de 5m de la limite de voirie lorsque ladite annexe est à usage de garage.

### Article Uxy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Par rapport aux limites séparatives extérieures de la zone, les nouvelles constructions doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur en tout point du bâtiment à 5m.
- 7.2 Par rapport aux limites séparatives intérieures de la zone, les nouvelles constructions peuvent s'implanter.
- soit en limite séparative
  - soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L > H/2$ ) avec un minimum de 3,00m.



- 7.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour lesquels la distance minimum indiquée ci-dessus est de 2,00m.

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

Pas de prescriptions spéciales

## **Article Uxy 9 - Emprise au sol des constructions**

Pas de prescriptions spéciales

## **Article Uxy 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 10.1 Pour le calcul des prospects, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au bord supérieur de l'acrotère dans le cas d'une toiture en terrasse.

En tout état de cause, la hauteur totale des bâtiments, y compris leurs toitures et tous édifices émergeant de ces toitures ou terrasses ne doit pas excéder 12 mètres.

Les superstructures telles que les mats et enseignes pourront toutefois atteindre la hauteur de 15m au maximum, et les antennes atteindre la hauteur de 25m au maximum (ces hauteurs sont calculées à partir du sol avant travaux).

## **Article Uy 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

- 1 1.1 Les constructions devront s'attacher à présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

**Volumétrie** : Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt établi en continuité d'une construction, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des bâtiments (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.

Les annexes, garages et logements de service devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

**Toitures** : Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles du sol, sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

**Annexes** : les annexes, garages, dépôts, logements de gardiennage, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

**Matériaux et couleurs** : les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les bardages en tôle galvanisée seront autorisés, sous réserve d'un projet architectural de qualité.

A moins de 75m de l'axe de la RD43, les stockages d'une hauteur supérieure à 3 mètres devront être intégrés au bâtiment avec les mêmes matériaux de façade que le bâtiment contigu.

**Enseignes** : leur localisation sera indiquée lors de la demande de permis de construire

**Eclairage extérieur** : l'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera, pour le modèle de luminaire, l'objet d'un choix global.

**Clôtures** :

Le long des voies publiques, une clôture treillis galvanisée et plastifiée de couleur verte sera prévue sur 2m de hauteur maximum, comprenant des poteaux tubulaires de même nature que la clôture.

En limite séparative, une clôture grillagée de couleur verte sera prévue sur 2m de hauteur maximum comprenant des poteaux de même couleur.

Les portails de 1,8m de hauteur maximum seront pivotants ou coulissants et comprendront une poutre basse et un barreaudage vertical. La teinte sera verte identique aux clôtures.

## **Article Uxy 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Il est exigé :

- pour les activités artisanales et industrielles : une place pour 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette
- pour les bureaux : une place pour 25m<sup>2</sup> de bureaux construits

Cependant, le nombre de places à réaliser sera apprécié, au cas par cas, en fonction de la nature de l'activité et des besoins de stationnement générés par elle.

Pour les activités ayant un faible taux d'occupation (laboratoires, stockages), le nombre de places à réaliser pourra être inférieur aux quotas réglementaires, sous réserve que les dispositions du plan de masse permettent de compléter ultérieurement le parc de stationnement à concurrence du quota demandé.

**Article Uxy 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1 Les espaces libres de toute construction et non utilisés à la circulation automobile seront traités en espaces libres engazonnés, plantés sur une surface représentant au moins un tiers de la surface totale de la parcelle.

La plantation d'un arbre de haute tige par 300m<sup>2</sup> de surface de parcelles est obligatoire.

Autour des lieux de stockage, un écran végétal sera créé composé de haies, arbres et arbustes.

Le bassin d'orage recevra un traitement paysager le long de la clôture et des plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes sur les talus.

**Article Uxy 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

- 14.1 Le COS applicable dans le secteur Ux est de 0,2  
Le COS applicable dans le secteur Uy est de 0,6  
Le COS applicable dans le secteur Uya est de 0,4

## **Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU (sauf AUc et AUy)**

**Les zones AU strict sont des zones d'urbanisation future qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur. Elles ont une vocation principale d'habitat.**

**Plusieurs des espaces concernés sont affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Ces espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.**

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

- 1.1 - Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur ou non fixées à l'article 2.
- 1.2 - Les constructions et installations destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, sauf celles fixées à l'article 2.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.4- Les dépôts de matériaux divers dangereux ou polluants ou flottants, ainsi que les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir plus de dix unités.
- 1.5 - le comblement des mares
- 1.6 - Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellement concentré (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), toutes constructions, sauf celles citées à l'article 2.
- 1.7 - Le stationnement de caravanes
- 1.8 - L'ouverture et l'exploitation de carrières

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.



- 2.2 - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales bleues) :
- les constructions à usage principal d'habitat,
  - les constructions ou installations d'activités destinées au commerce ou à l'artisanat, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur, et comprenant un pourcentage de logements sociaux au moins égal à 30% du nombre de logements prévus.

Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- 2.3 - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), ou dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales bleues), l'agrandissement des constructions existantes pour un usage principal d'habitat et d'équipements publics, (ou un usage commercial ou de service ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage et à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes).

- 2.4 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellement concentré (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), sont autorisés :
- l'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexe jointive ou non jointive) sans création de nouveau logement
  - la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation, et les constructions détruites à la suite d'un effondrement dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine, avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveau logement.
  - les voiries et équipements liés
  - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

- 2.5 - Les équipements publics nécessaires au fonctionnement de la zone

- 2.6 - Les installations nécessaires aux aménagements hydrauliques et les aménagements paysagers, ainsi que les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

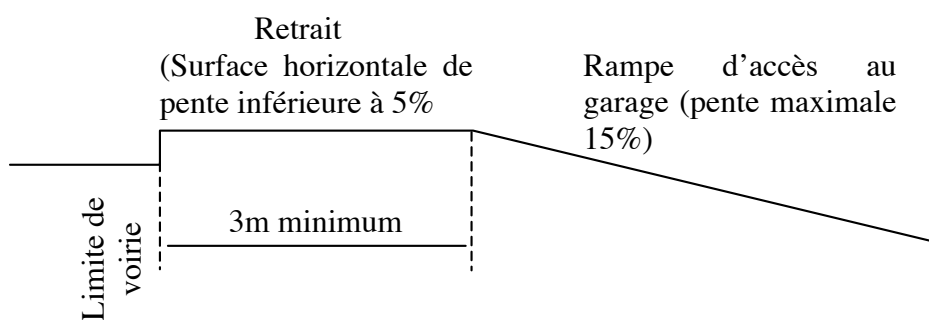
### Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3.1 ACCES

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- 3.1.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.1.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à supporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 VOIRIE

- 3.2.1 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (3 mètres minimum).
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées pour permettre la giration, sans effectuer de marche arrière, de véhicules lourds et encombrants, tels que les véhicules pour les ordures ménagères.
- 3.2.4 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, soit par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'elle empiète sur cette voirie, soit par la réalisation d'un garage, ouvrant directement sur la voie publique, mais en recul de plus de 5m de la limite parcellaire.
- 3.2.5 Les sorties de garages en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3m de profondeur entre la limite de voirie et le sommet de la rampe d'accès ; la pente de la rampe d'accès ne devra pas être supérieure à 15%.



- 3.2.6 L'accès piéton aux constructions se fera par l'intermédiaire de trottoirs situés de chaque côté des chaussées, dont l'un aura une largeur minimale de 1,5m.
- 3.2.7 Toutes les voies et chemins seront conçus pour assurer l'accessibilité aux handicapés physiques.
- 3.2.8 Pour toutes les constructions le nécessitant, un emplacement, près de la voie publique accessible aux véhicules ramassant les ordures ménagères, doit être prévu pour accueillir les conteneurs à déchets ménagers.

**Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

**4.1 EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

**4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

**4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL**

4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis.

4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

**4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE**

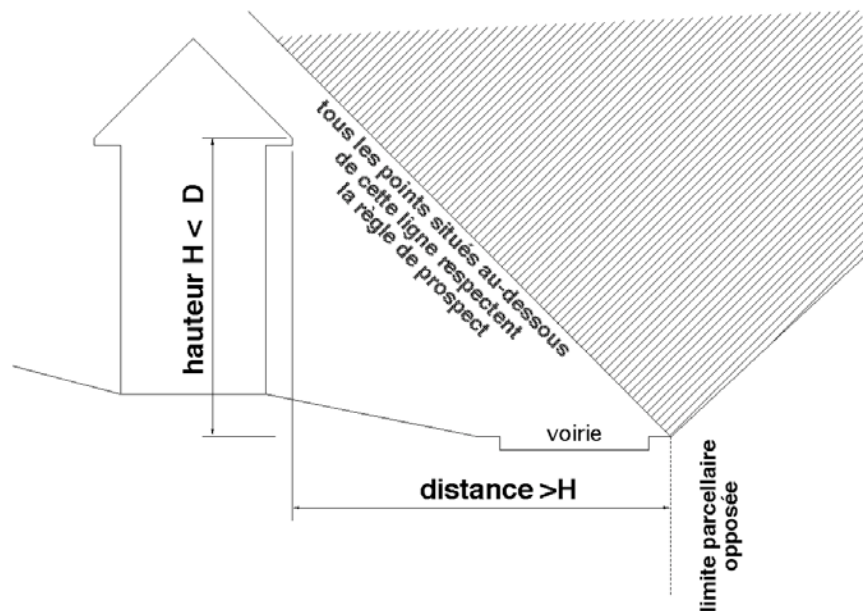
Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

**Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

Sans objet

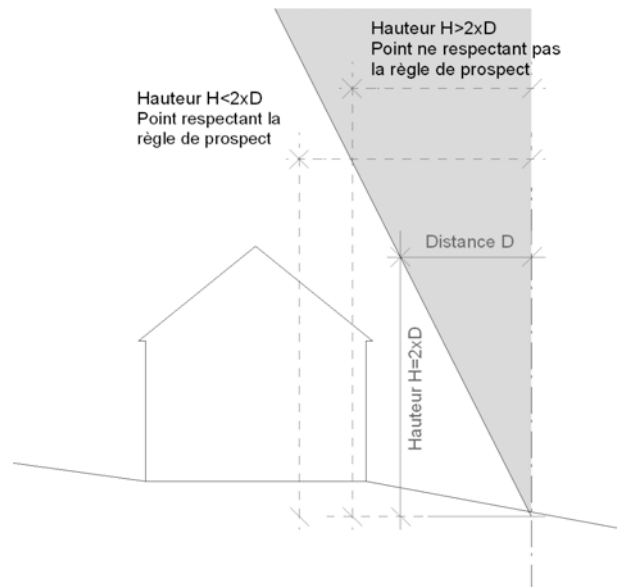
**Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.



**Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit observer en tout point du bâtiment un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 1,5m.



- 7.2 En cas d'espace boisé classé (EBC), ou de haie brise-vent prévue à l'article AU13.5, les constructions d'habitation doivent s'en éloigner de plus de 15 m, sauf si ces haies brise-vent sont à créer, et qu'elles sont taillées en cépées ou en têtards.

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

Pas de prescription spéciale

**Article AU 9 - Emprise au sol des constructions**

Pas de prescription spéciale.

**Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble habitable.
- ni 15m.

La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

**Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R. 123-11**

11.1 GENERALITES

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.2 ADAPTATION AU SOL

11.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,7m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

11.3 ASPECT

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens,

11.3.2 Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

11.3.3 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région
- Les enduits et peintures imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple).
- L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit.

11.4 TOITURES

11.4.1 Sont interdits :

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sauf lorsqu'elles contribuent à la création d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ou pour les petits bâtiments destinés à abriter les services et équipements publics, ou pour les bâtiments annexes de faible volume. Les petits agrandissements couverts en appentis pourront également être admis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante. Exemple : appentis adossés à un mur de clôture.

- 11.4.2 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile de terre cuite ocre-rouge, soit en matériaux de teinte analogue au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>. La couverture en chaume est également admise. Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.3 Les toitures des habitations seront de ton ardoise ou de ton tuile ocre-rouge vieillie. La pente de ces toitures devra être égale ou supérieure à 40° sur l'horizontale pour le bâtiment principal. Des dispositions différentes peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.4 Les matériaux transparents ou translucides sont autorisés en toiture (vérandas ou capteurs solaires, par exemple).
- 11.4.5 Les toitures pourront comporter des éléments de production d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires.
- 11.4.3 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les toitures de faible pente sont acceptées (15° maximum).
- 11.4.6 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

## 11.5. CLOTURES

- 11.5.1 Des clôtures sur rue peuvent être édifiées sur une hauteur maximale de 1,2m. Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. Ces précédentes prescriptions peuvent être aménagées pour que la nature, la hauteur et l'aspect de ces clôtures s'harmonise avec les lieux avoisinants.
- 11.5.2 Les clôtures réalisées en maçonnerie de plus de 15m de longueur ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.
- 11.5.3 Les clôtures réalisées en plaques préfabriquées sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5m de hauteur).
- 11.5.4 En façade de rue, si les clôtures ne sont pas réalisées en maçonnerie, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, etc.), excluant les conifères. Elles seront doublées ou non d'un grillage.

## **Article AU 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1 Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues, 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 et sur le terrain utilisé.

12.2 Des aires de stationnement d'au moins 25m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

pour les logements :

- 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.
- 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

pour les besoins commerciaux et artisanaux :

- 1 place pour 2 emplois

### **Article AU 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m<sup>2</sup> de terrain.

13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 400m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.

13.5 Une haie brise-vent composée d'arbres de haut jet d'essence traditionnelle doit être plantée le long de la limite avec une zone A ou N.

13.6 Les espaces boisés classés figurant aux plans correspondent à des espaces généralement boisés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

14.1 Le COS applicable est de 0,6

14.2 Un dépassement du COS de 20% est autorisé pour les constructions à usage d'habitation:

- remplissant des critères de performance énergétique (label « Haute Performance Énergétique », conformément à l'arrêté du 27 juillet 2006)
- ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (couvrant une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation)



## **Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUc**

**Le secteur AUc est un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation. Il a une vocation principale d'activités commerciale.**

### **Article AUc.1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Toute installation ou construction sauf celles visés à l'article AUc. 2.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.3 Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes

### **Article AUc.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

- 2.1 Les installations et constructions à usage principal commercial, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur
- 2.2 La construction d'un seul logement lié à l'activité commerciale (gardiennage, logement de fonction)
- 2.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

### **Article AUc.3 Accès et voirie**

#### **ACCES**

- 3.1.1 L'accès automobile aux constructions se fera par des voies internes au secteur (largeur de chaussée adaptée à leur fonction), elles-mêmes uniquement desservies par une ou deux sorties, uniquement sur la voie communale n°13.
- 3.1.2 Un accès piéton devra être aménagé à proximité du croisement entre la voie communale n°3 et de la route départementale à environ 20m de ce croisement).

#### **VOIRIE**

- 3.2.1 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre incendie (3 mètres minimum).
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- 3.2.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **Article AUc.4 Desserte par les réseaux**

##### **4.1 EAU POTABLE**

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

##### **4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

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

##### **4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES**

- 4.3.1 Une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de l'opération est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/s/ha.

##### **4.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION**

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

Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

#### **Article AUc 5 Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **Article AUc.6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

- 6.1 Les constructions principales doivent observer un recul, vis-à-vis de la limite parcellaire, d'au moins :

– 20,00m, le long de de la Route Départementale

– 5,00m, le long du chemin de la Messe

- 6.2 Les petites annexes (moins de 20m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette) pourront présenter un recul inférieur aux règles précitées, si elles ne comportent pas d'entrée directe sur la voie publique, si elles ne présentent pas un danger pour la circulation, avec recul minimum de 5m..

#### **Article AUc.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions doivent observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 3m.

#### **Article AUc.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- 8.1 Pas de prescriptions spéciales

#### **Article AUc.9 Emprise au sol**

- 9.1 Pas de prescriptions spéciales

#### **Article AUc.10 Hauteur des constructions**

- 10.1 La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15m par rapport au terrain naturel
- 10.2 Des dépassements de hauteur inférieurs à 3m peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements.

#### **Article AUc.11 Aspect extérieur**

##### **11.1 - Généralités**

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations 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 des parements de façades.

L'ensemble de constructions devant présenter une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé, en cas d'agrandissement ou de modification, 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.

- 11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

##### **11.2 Adaptation au sol**

- 11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.2 Sur les terrains horizontaux, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,3 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2.3 Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol (c'est à dire ne pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 0,50m par rapport au terrain naturel)

### 11.3 Aspect

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les matériaux utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens de la commune (les matériaux blancs ou brillants sont interdits)

11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits.

11.3.3 Les volumes des constructions doivent être diversifiés, et aucun des pans de façade orienté nord-ouest et nord-est, et situé sur un même plan ou présentant un aspect homogène ne devra dépasser une surface de 30m<sup>2</sup>.

### 11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures doivent former des volumes diversifiés, pouvant intégrer des pans à faible ou forte pente, des toitures terrasses, justifiés par une composition d'ensemble,

- sauf en ce qui concerne les petits bâtiments (d'une surface hors œuvre brute inférieure à 50m<sup>2</sup>), pour lesquels une forme plus simple est admise.
- ou sauf si la composition des toitures est justifiée par l'utilisation de techniques, matériels ou procédés performants en matière d'énergies renouvelables ou d'économies d'énergie

11.4.2 Les matériaux de couverture en pente seront de couleur foncée ardoise ou brune, et présenter des caractéristiques d'aspect homogènes pour l'ensemble de l'opération, ou sauf si la composition des toitures est justifiée par l'utilisation de techniques, matériels ou procédés performants en matière d'énergies renouvelables ou d'économies d'énergie.

### 11.5. Clôtures

11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

11.5.2 En cas de pose de grillage, celui-ci devra être de couleur verte, et sera accompagné de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...).

## Article AUc.12 Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues, correspondant aux besoins actuels et futurs des employés et des clients, doit être assuré en nombre suffisant, en dehors des voies de circulation et sur le terrain utilisé.

### **Article AUc.13 Espaces libres et plantations**

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.
- 13.2 Les aires de stationnement elles-mêmes feront l'objet de plantations d'espèces arbustives d'espèces locales à raison d'un sujet au minimum pour 50m<sup>2</sup>
- 13.3 En limite de la route départementale, et sur les façades sud-ouest et sud-est du terrain, une plantation d'arbres de haute tige alignés, d'essences locales, d'aspect brise-vent, sera réalisée. Le long de la route départementale, elle sera implantée sur un talus de un mètre de hauteur, sur toute la longueur de cette limite.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, dans le cadre de l'opération, par des plantations d'espèces équivalentes. Ces plantations maintenues ou remplacées participeront à quelques compositions paysagères, dont la surface devra équivaloir au moins à 15% de la surface du terrain, hors voiries et stationnements (l'aménagement paysager des ouvrages hydrauliques, obligatoire, peut être compris dans cette surface).

### **Article AUc.14 Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

- 14.1 Le C.O.S. est fixé à 0,3

## **Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUy**

**Le secteur AUy est un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Il a une vocation principale d'activités artisanale ou industrielle.**

### **Article AUy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 - Les constructions non fixées à l'article 2.
- 1.2 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3- Les dépôts de matériaux divers dangereux ou polluants ou flottants
- 1.4 - le comblement des mares

### **Article AUy 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisés:

- 2.1 Les constructions à usage principal d'activités artisanales ou industrielles, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble du secteur.  
  
Le constructeur ou le lotisseur prend à sa charge la réalisation des équipements propres à l'opération d'aménagement d'ensemble, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332.6 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.2 - L'agrandissement des constructions existantes pour un usage principal d'activités artisanale ou industrielle, ou d'équipements publics, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage et à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes).
- 2.4 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- 2.5 Les voiries ou équipements liés
- 2.6 - Les affouillements et exhaussements pour la réalisation d'ouvrages techniques ou hydrauliques

### **Article AUy 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.

- 3.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, y compris le recul du portail qui peut être imposé.
- 3.3 - Les accès d'un établissement, d'une installation, d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que:
  - la visibilité soit suffisante.
  - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manoeuvres sur la voie.
- 3.4 Pour toutes les constructions le nécessitant, un emplacement, près de la voie publique accessible aux véhicules ramassant les ordures ménagères, doit être prévu pour accueillir les conteneurs à déchets ménagers.

#### **Article AUy 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

- 4.1 EAU POTABLE- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant
- 4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES
  - 4.2.1 Toute construction, installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.
  - 4.2.2 les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel, et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfasse à la réglementation en vigueur.
- 4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL
  - 4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).
  - 4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis.
  - 4.3.4 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

#### 4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

#### **Article AUy 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Pas de prescriptions spéciales

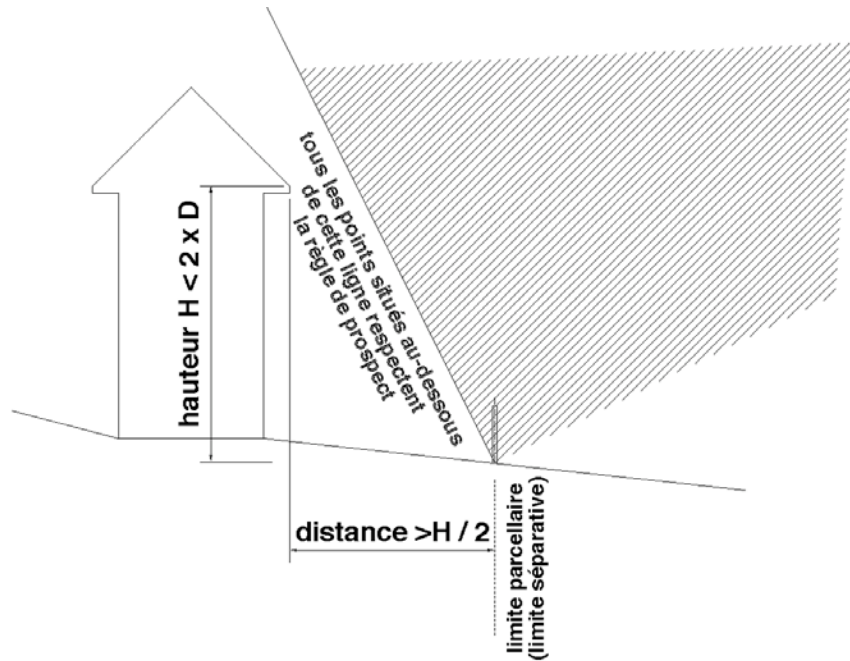
#### **Article AUy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Sauf indications particulières portées au plan, les constructions principales doivent observer un recul d'au moins :
- 8m en arrière de la voie, le long de la route départementale
  - 5m en arrière de la voie ou de l'emprise publique, pour les autres cas.

#### **Article AUy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Par rapport aux limites séparatives extérieures de la zone, les nouvelles constructions doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur en tout point du bâtiment à 5m.
- 7.2 Par rapport aux limites séparatives intérieures de la zone, les nouvelles constructions peuvent s'implanter.
- soit en limite séparative
  - soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L > H/2$ ) avec un minimum de 3,00m.





- 7.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Pas de prescriptions spéciales

#### **Article AUy 9 - Emprise au sol des constructions**

Pas de prescriptions spéciales

#### **Article AUy 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 10.1 Pour le calcul des prospects, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au bord supérieur de l'acrotère dans le cas d'une toiture en terrasse.

En tout état de cause, la hauteur totale des bâtiments, y compris leurs toitures et tous édifices émergeant de ces toitures ou terrasses ne doit pas excéder 15 mètres.

Les superstructures telles que les mats et enseignes pourront toutefois atteindre la hauteur de 20m au maximum, et les antennes atteindre la hauteur de 25m au maximum (ces hauteurs sont calculées à partir du sol avant travaux).

## Article AUy 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 1.1 Les constructions devront s'attacher à présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

**Volumétrie** : Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt établi en continuité d'une construction, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des bâtiments (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.

Les annexes, garages et logements de service devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

**Toitures** : Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles du sol, sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

**Annexes** : les annexes, garages, dépôts, logements de service, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

**Matériaux et couleurs** : les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les bardages en tôle galvanisée seront autorisés, sous réserve d'un projet architectural de qualité.

A moins de 75m de l'axe de la route départementale, les stockages d'une hauteur supérieure à 3 mètres devront être intégrés au bâtiment avec les mêmes matériaux de façade que le bâtiment contigu.

**Enseignes** : leur localisation sera indiquée lors de la demande de permis de construire

**Eclairage extérieur** : l'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera, pour le modèle de luminaire, l'objet d'un choix global.

**Clôtures** :

Le long des voies publiques, une clôture treillis galvanisée et plastifiée de couleur verte sera prévue sur 2m de hauteur maximum, comprenant des poteaux tubulaires de même nature que la clôture.

En limite séparative, une clôture grillagée de couleur verte sera prévue sur 2m de hauteur maximum comprenant des poteaux de même couleur.

Les portails de 1,8m de hauteur maximum seront pivotants ou coulissants et comprendront une poutre basse et un barreaudage vertical. La teinte sera verte identique aux clôtures.

## **Article AUy 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Le nombre de places à réaliser sera apprécié, au cas par cas, en fonction de la nature de l'activité et des besoins de stationnement générés par elle.

Pour les activités ayant un faible taux d'occupation (laboratoires, stockages), le nombre de places à réaliser pourra être inférieur, sous réserve que les dispositions du plan de masse permettent de compléter ultérieurement le parc de stationnement à concurrence du quota demandé.

## **Article AUy 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

13.1 Les espaces libres de toute construction et non utilisés à la circulation automobile seront traités en espaces libres engazonnés, plantés sur une surface représentant au moins un tiers de la surface totale de la parcelle.

La plantation d'un arbre de haute tige par 300m<sup>2</sup> de surface de parcelles est obligatoire.

Autour des lieux de stockage, un écran végétal sera créé composé de haies, arbres et arbustes.

Le bassin d'orage recevra un traitement paysager le long de la clôture et des plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes sur les talus.

## **Article AUy 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

Le COS applicable dans la zone AUy est de 0,6

## **Chapitre V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

**La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.**

**Les secteurs Ab et Ad sont des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquelles les constructions sont autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.**

**Plusieurs espaces de cette zone sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.**

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

- 1.1 - Tous les types d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.2 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3- Les dépôts de matériaux divers dangereux ou polluants ou flottants
- 1.4 - Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellement concentré (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), toutes constructions, sauf celles citées à l'article 2.
- 1.5- Dans les espaces affectés par un risque d'inondation de sous-sol (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales rouges), la création ou l'extension de sous-sol et l'aménagement de locaux d'habitation dont le plancher est plus bas que le niveau du sol.

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

- 2.1 Dans le secteur A strict, les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires à l'activité agricole, à condition qu'elles n'empiètent pas sur un espace affecté par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), et à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une construction dispersée incompatible avec la protection des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols.

- 2.2 - Les carrières servant à marnier les champs propres d'une exploitation
- 2.3- Dans le secteur A strict, dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) :
- la mise en conformité des installations agricoles,
  - l'extension mesurée et les annexes jointives ou non des habitations liées à l'activité agricole, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
  - la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation, et les constructions détruites à la suite d'un effondrement dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine, avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveau logement.
  - les voiries et équipements liés
  - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics
- 2.4 Dans le secteur Ab, sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellement concentré (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes, et le cas échéant, le changement de leur destination, y compris la construction d'annexes jointives et non jointives.
- 2.5 Dans le secteur Ab, dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellement concentré (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue),
- l'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexe jointive ou non jointive) sans création de nouveau logement
  - la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation, et les constructions détruites à la suite d'un effondrement dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine, avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveau logement.
  - les voiries et équipements liés
  - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services
- 2.6 Dans le secteur Ad, l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes, et le cas échéant, le changement de leur destination, y compris la construction d'annexes jointives et non jointives, et la construction d'habitations

- 2.7 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (ces ouvrages peuvent également être autorisés dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), s'ils n'entravent pas l'écoulement superficiel des eaux de ruissellement, et si leur fonctionnement n'est pas susceptible d'être entravé par une inondation, sauf, si ces ouvrages sont des ouvrages hydrauliques).
- 2.8 - Les affouillements et exhaussements pour la réalisation d'ouvrages techniques ou hydrauliques, et les travaux et aménagements permettant de lever ou de réduire le risque « cavités souterraines »

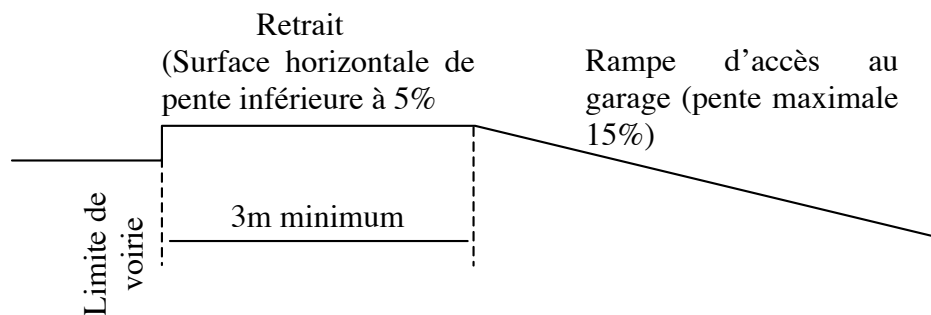
### **Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3.1 ACCES**

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- 3.1.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.1.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à supporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3.2 VOIRIE**

- 3.2.1 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (3 mètres minimum).
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3.2.4 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, soit par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'elle empiète sur cette voirie, soit par la réalisation d'un garage, ouvrant directement sur la voie publique, mais en recul de plus de 5m de la limite parcellaire.
- 3.2.5 Les sorties de garages en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3m de profondeur entre la limite de voirie et le sommet de la rampe d'accès ; la pente de la rampe d'accès ne devra pas être supérieure à 15%.



- 3.2.6 Pour toutes les constructions le nécessitant, un emplacement, près de la voie publique accessible aux véhicules ramassant les ordures ménagères, doit être prévu pour accueillir les conteneurs à déchets ménagers.

#### **Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

##### **4.1 EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

##### **4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

En absence de réseau public, les constructions devront être assainies conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur, et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales

##### **4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau). En l'absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

Dans le cas où un bassin de retenue doit être réalisé, il sera dimensionné pour contenir les eaux pluviales d'occurrence centennale. Son débit de fuite maximal sera calculé sur la base de 2 litres/seconde par hectare aménagé.

#### 4.4 **ELECTRICITE - TELEPHONE**

- 4.4.1 Pour les habitations, les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

#### **Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

- 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>.

L'agrandissement des constructions existantes peut être autorisé sans condition de surface minimale de terrain, à condition que le pétitionnaire démontre que son installation sanitaire reste conforme à la réglementation, et soit contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

#### **Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 Dans la zone A strict, les constructions d'habitations liées à l'activité agricole doivent être implantées:

- à 8m minimum de l'alignement des routes départementales, sauf en cas d'alignement de bâtiments existants situés à moins de 8m, qui pourra être respecté.
- à 5m minimum de l'alignement des autres voies publiques

Les autres constructions doivent être implantées :

- à 20m minimum de l'alignement des routes départementales, sauf en cas d'alignement de bâtiments existants situés à moins de 20m, qui pourra être respecté.
- à 10m minimum de l'alignement des autres voies publiques.

- 6.2 Dans les secteurs Ab et Ad, les constructions principales doivent être implantées:

- soit aux alignements de façades, constitués par les bâtiments existants
- soit à 5m au moins de la limite parcellaire avec la route départementale 43
- soit à 3m au moins des autres voies automobiles
- soit à 1,5m au moins des chemins et autres emprises publiques

Les annexes d'une surface de moins de 15m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute doivent être implantées:

- soit à 3m au moins de la limite parcellaire avec la route départementale 43

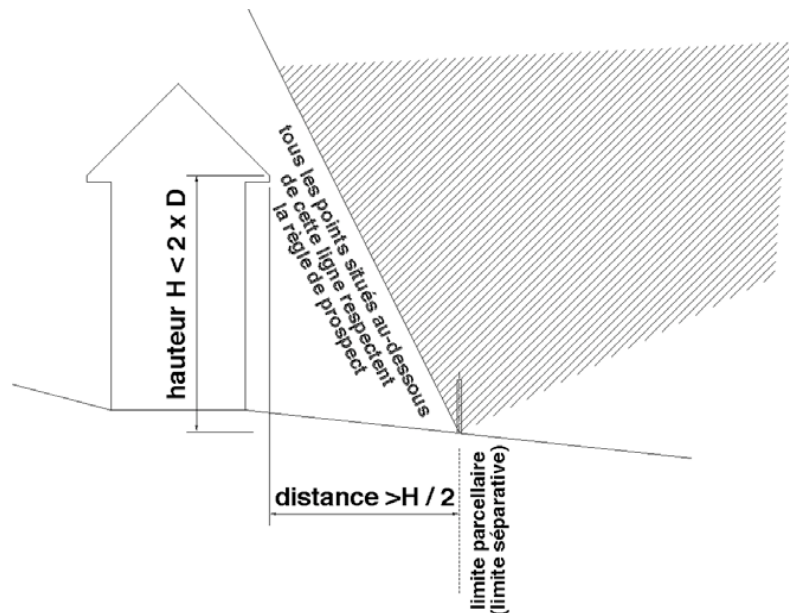


- soit à 1,5m au moins des autres voies et emprises publiques
- 6.4 Dans les secteurs Ab et Ad, des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas de terrain est situé entre des constructions existantes constituant un ordre continu de fait, lequel sera alors respecté
- 6.3 Dans tous les cas d'application des articles précédents, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la moitié de la différence de hauteur.



### **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

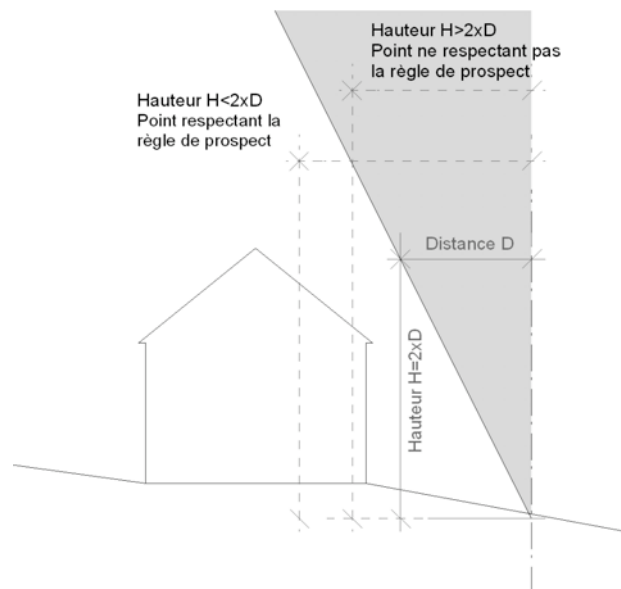
- 7,1 Dans la zone A strict, toute construction doit être implantée:
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5m.
  - soit, pour les maisons d'habitation, sur la limite séparative, si cela s'avère nécessaire du fait de contraintes techniques liées aux dimensions de la parcelle ou à sa configuration



- 7.2 Par exception, les éoliennes ne sont pas soumises à la présente règle de prospect, calculée en fonction de la hauteur, mais doivent respecter un éloignement de 5m minimum (calculé à partir de la périphérie du mât, ou de la galette constituant son socle, si celle-ci présente une hauteur supérieure à 50cm par rapport au terrain naturel).

Les ouvrages annexes situés au sol, tel que le poste transformateur, doivent respecter un éloignement minimum de 3m.

- 7.3 Dans les secteurs Ab et Ad, les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit observer en tout point du bâtiment un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 3m.



- 7.4 En cas d'espace boisé classé (EBC) les constructions d'habitation doivent s'en éloigner de plus de 15 m.

- 7.5 En cas d'extension de bâtiments agricoles, la reconstitution des alignements d'arbres qui auraient été mis en cause est obligatoire.

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

- 8.1 Dans les secteurs Ab et Ad, sauf pour les petites annexes de moins de 30m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre brute, pour lesquelles il n'est pas prévu de prescriptions spéciales, les constructions nouvelles ne doivent pas être éloignées de plus de 5m des constructions existantes.

### **Article A 9 - Emprise au sol des constructions**

- 9.1 Dans le secteur Ab, l'emprise au sol des constructions (surface projetée au sol de toutes les surfaces couvertes) ne peut être supérieure à 15% de la surface du terrain.

### **Article A 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas excéder ni un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble, ni 10m.
- 10.2 15m hors tout pour les autres constructions.

La hauteur est mesurée à partir du sol existant, jusqu'au sommet de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.

### **Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### 11.1 GENERALITES

- 11.1.1 Les habitations doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants de qualité et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité. Les bâtiments agricoles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

- 11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

#### 11.2 ADAPTATION AU SOL

- 11.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,7m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol. Les bâtiments agricoles nécessitant, pour des raisons techniques, de grandes surfaces planes, peuvent déroger à cette règle.

### 11.3 ASPECT

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens,

11.3.2 Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

11.3.3 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région
- Les enduits et peintures imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple).
- L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit.

### 11.4 TOITURES

11.4.1 Sont interdits :

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sauf lorsqu'elles contribuent à la création d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ou pour les petits bâtiments destinés à abriter les services et équipements publics, ou pour les bâtiments annexes de faible volume. Les petits agrandissements couverts en appentis pourront également être admis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante. Exemple : appentis adossés à un mur de clôture.

11.4.2 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile de terre cuite ocre-rouge, soit en matériaux de teinte analogue au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>. La couverture en chaume est également admise. Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.3 La pente de ces toitures des habitations devra être égale ou supérieure à 40° sur l'horizontale pour le bâtiment principal. Des dispositions différentes peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.4 Les matériaux transparents ou translucides sont autorisés en toiture (vérandas ou capteurs solaires, par exemple).

11.4.5 Les toitures pourront comporter des éléments de production d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires.

11.4.4 Pour les constructions à usage d'activité agricole ou artisanale, les toitures de faible pente sont acceptées (15° maximum).

11.4.6 Pour les constructions à usage d'activité agricole ou artisanale, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

#### 11.5. CLOTURES

11.5.1 Des clôtures sur rue peuvent être édifiées sur une hauteur maximale de 1,2m. Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. Ces précédentes prescriptions peuvent être aménagées pour que la nature, la hauteur et l'aspect de ces clôtures s'harmonise avec les lieux avoisinants.

11.5.2 Les clôtures réalisées en maçonnerie de plus de 15m de longueur ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.

11.5.3 Les clôtures réalisées en plaques préfabriquées sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5m de hauteur).

11.5.4 En façade de rue, si les clôtures ne sont pas réalisées en maçonnerie, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, etc.), excluant les conifères. Elles seront doublées ou non d'un grillage.

11.5.5 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

### **Article A 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.

### **Article A 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale ou ornementale.

13.2 Les espaces classés boisés figurant aux plans correspondent à des espaces généralement boisés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.3 En cas d'installations nouvelles édifiées dans un espace ouvert, 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 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

14.4 Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone A.

## **Chapitre VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

**La zone N est une zone naturelle et forestière, équipée ou non, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espace naturel.**

**Les zones naturelles comprennent cinq secteurs:**

**le secteur N strict, correspondant à des terrains boisés ou naturels, où toute construction est interdite**

**le secteur Na, affecté aux équipements publics, notamment sportifs**

**le secteur Nb, correspondant à des terrains bâtis, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux et d'une emprise au sol faible.**

**Le secteur Nc, affecté aux parcs publics**

**Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.**

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

- 1.1 - Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.2 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3- Les dépôts de matériaux divers dangereux ou polluants ou flottants
- 1.4 - Le comblement des mares
- 1.5- Dans les espaces affectés par un risque d'inondation de sous-sol (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur orange), la création ou l'extension de sous-sol et l'aménagement de locaux d'habitation dont le plancher est plus bas que le niveau du sol.
- 1.6 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de falaise (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur marron

toute construction et tout aménagement, à l'exception de ceux permettant de réduire ou de supprimer le risque.

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 Dans le secteur Na, les équipements publics et d'intérêt collectif
- 2.2 Dans le secteur Nb, sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellement concentré (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes, et le cas échéant, le changement de leur destination, y compris la construction d'annexes jointives et non jointives.
- 2.3 Dans le secteur Nb, dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation par ruissellement concentré (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue),
  - l'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexe jointive ou non jointive) sans création de nouveau logement
  - la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation, et les constructions détruites à la suite d'un effondrement dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine, avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveau logement.
  - les voiries et équipements liés
  - les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services
- 2.4 Dans le secteur Nc, l'aménagement de parcs publics, et les petits équipements publics ou d'intérêt collectif qui leur sont liés
- 2.5 Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires aux aménagements hydrauliques
- 2.6 Sauf dans les secteurs N strict et dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), les aires de stationnement réservées au public, à condition qu'elles soient paysagées pour s'intégrer au caractère des lieux
- 2.8 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.9 Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels



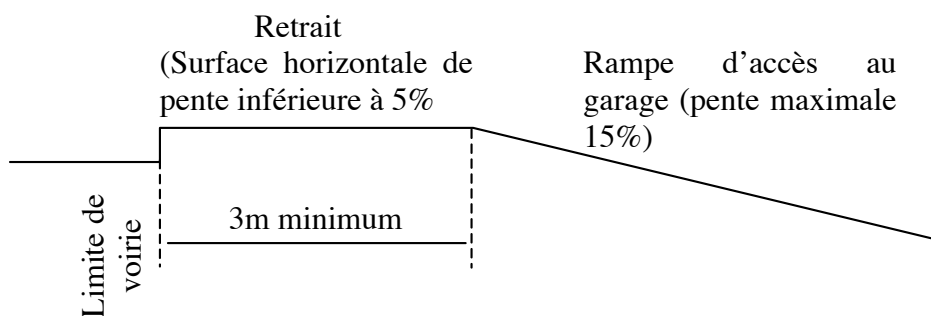
### Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### 3.1 ACCES

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- 3.1.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.1.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à supporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 VOIRIE

- 3.2.1 Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (3 mètres minimum).
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- 3.2.4 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, soit par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'elle empiète sur cette voirie, soit par la réalisation d'un garage, ouvrant directement sur la voie publique, mais en recul de plus de 5m de la limite parcellaire.
- 3.2.5 Les sorties de garages en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3m de profondeur entre la limite de voirie et le sommet de la rampe d'accès ; la pente de la rampe d'accès ne devra pas être supérieure à 15%.



- 3.2.6 Pour toutes les constructions le nécessitant, un emplacement, près de la voie publique accessible aux véhicules ramassant les ordures ménagères, doit être prévu pour accueillir les conteneurs à déchets ménagers.

#### **Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

##### **4.1 EAU POTABLE**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

##### **4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

En absence de réseau public, les constructions devront être assainies conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur, et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

##### **4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, s'il est existant.

- En absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau).
- Dans le cas où un bassin de retenue doit être réalisé, il sera dimensionné pour contenir les eaux pluviales d'occurrence centennale. Son débit de fuite maximal sera calculé sur la base de 2litres/seconde par hectare aménagé.

##### **4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE**

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

## **Article N 5 - 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>.

L'agrandissement des constructions existantes peut être autorisé sans condition de surface minimale de terrain, à condition que le pétitionnaire démontre que son installation sanitaire reste conforme à la réglementation, et soit contrôlée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

## **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 Les constructions principales doivent être implantées:

- soit aux alignements de façades, constitués par les bâtiments existants
- soit à 5m au moins de la limite parcellaire avec la route départementale 43
- soit à 3m au moins des autres voies automobiles
- soit à 1,5m au moins des chemins et autres emprises publiques

6.2 Les annexes d'une surface de moins de 15m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute doivent être implantées:

- soit à 3m au moins de la limite parcellaire avec la route départementale 43
- soit à 1,5m au moins des autres voies et emprises publiques

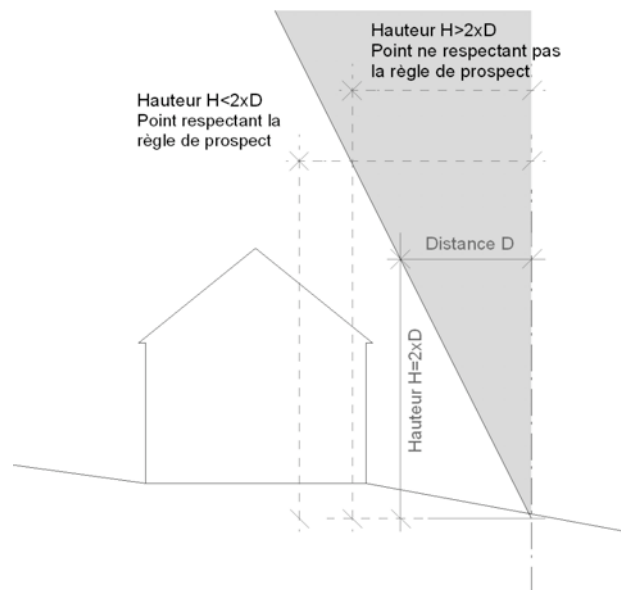
6.3 Des implantations autres peuvent être autorisées dans le cas de terrain situé entre des constructions existantes constituant un ordre continu de fait, lequel sera alors respecté.

6.4 Dans tous les cas d'application des articles précédents, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la moitié de la différence de hauteur.



**Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 Les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit observer en tout point du bâtiment un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 3m.



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

- 8.2 Sauf pour les petites annexes de moins de 30m<sup>2</sup> de Surface Hors Oeuvre brute, pour lesquelles il n'est pas prévu de prescriptions spéciales, les constructions

nouvelles ne doivent pas être éloignées de plus de 5m des constructions existantes.

### **Article N 9 - Emprise au sol des constructions**

Dans les secteurs Na, Nb et Nc, l'emprise au sol des constructions (surface projetée au sol de toutes les surfaces couvertes) ne peut être supérieure à 15% de la surface du terrain.

### **Article N 10 - Hauteur maximale des constructions**

10.1 La hauteur de toute construction, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus comble
- soit 10m

La hauteur est mesurée à partir du sol existant, jusqu'au sommet de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.

### **Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

11.1 GENERALITES

11.1.1 Les constructions de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter le cadre créé par les immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

11.2 ADAPTATION AU SOL

11.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,7m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

11.3 ASPECT

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens,

11.3.2 Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

11.3.3 Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région
- Les enduits et peintures imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple).
- L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, notamment parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduit.

#### 11.4 TOITURES

##### 11.4.1 Sont interdits :

Les toitures terrasses et les toitures monopentes sauf lorsqu'elles contribuent à la création d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, ou pour les petits bâtiments destinés à abriter les services et équipements publics, ou pour les bâtiments annexes de faible volume. Les petits agrandissements couverts en appentis pourront également être admis dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante. Exemple : appentis adossés à un mur de clôture.

11.4.2 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile de terre cuite ocre-rouge, soit en matériaux de teinte analogue au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>. La couverture en chaume est également admise. Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.3 Les toitures des habitations seront de ton ardoise ou de ton tuile ocre-rouge vieillie. La pente de ces toitures devra être égale ou supérieure à 40° sur l'horizontale pour le bâtiment principal. Des dispositions différentes peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.4 Les matériaux transparents ou translucides sont autorisés en toiture (vérandas ou capteurs solaires, par exemple).

11.4.5 Les toitures pourront comporter des éléments de production d'énergies renouvelables comme les capteurs solaires.

11.4.5 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les toitures de faible pente sont acceptées (15° maximum).

11.4.6 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

#### 11.5. CLOTURES

11.5.1 Des clôtures sur rue peuvent être édifiées sur une hauteur maximale de 1,2m. Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. Ces précédentes prescriptions peuvent être aménagées pour que la nature, la hauteur et l'aspect de ces clôtures s'harmonise avec les lieux avoisinants.

- 11.5.2 Les clôtures réalisées en maçonnerie de plus de 15m de longueur ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.
- 11.5.3 Les clôtures réalisées en plaques préfabriquées sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5m de hauteur).
- 11.5.4 En façade de rue, si les clôtures ne sont pas réalisées en maçonnerie, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène, etc.), excluant les conifères. Elles seront doublées ou non d'un grillage.
- 11.5.5 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

**Article N 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement**

- 12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.

**Article N 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

- 13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale ou ornementale.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200m<sup>2</sup> de terrain.
- 13.3 Les espaces classés boisés (EBC) figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**Article N 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10**

- 14.4 Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone N.

# LEXIQUE

Activité artisanale	activité faisant l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et/ou au registre du commerce et des sociétés dépendant de la Chambre de Commerce et d'Industrie.
Activité commerciale	activité nécessitant une immatriculation au registre du commerce et des sociétés, regroupant les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services et intégrant l'accueil du public.
Activité industrielle	activité nécessitant l'inscription à la chambre de commerce et d'industrie et employant généralement plus de 10 salariés, et ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.
Affouillement	creusement du sol ayant pour conséquence la diminution du niveau du terrain par rapport au niveau initial
Alignement opposé	limite parcellaire située de l'autre côté de la voirie
Aspect extérieur	tout ce qui est vu depuis l'extérieur de la construction, de tous les côtés, sans considérer la présence d'obstacles extérieurs (murs, arbres, terrains, autres constructions, etc.)
Bâtiment	toute forme de construction couverte
Coefficient d'occupation du sol C.O.S.	rapport entre la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) des bâtiments existants et à construire et la surface du terrain (ou la surface d'une unité foncière)
Distance par rapport aux limites séparatives	distance horizontale en tout point de la construction par rapport à la limite de la parcelle
Eaux pluviales	eaux résultant de la pluie, et recueillies sur toutes les surfaces (attention, si ces eaux sont polluées par les surfaces qui les reçoivent, ces eaux deviennent des eaux résiduaires nécessitant un traitement avant d'être considérées comme pluviales)
Eaux usées	eaux résiduaires résultant de l'activité humaine (habitat, industrie, commerce, artisanat, etc)
Exhaussement	remblai ayant pour conséquence l'augmentation du niveau du terrain par rapport au niveau initial



Extension mesurée	la construction, en continuité avec une construction existante, d'une surface hors œuvre nette (SHON) de moins de 20m <sup>2</sup> (sauf indication d'une surface supérieure)
Haies vives ou végétales	Alignement de végétaux formant clôture. La haie peut être implantée sur la limite séparative ou en retrait. Si elle est en retrait, le code rural impose une distance de 0,5m pour les haies d'une hauteur inférieure à 2,5m.
Hauteur d'une construction	la plus grande différence de hauteur entre n'importe quel point de la construction et sa projection verticale sur le terrain existant avant les travaux.
Infrastructures existantes	tous les réseaux et toutes les voiries existantes
Lignes électriques (lignes aériennes, enterrées et branchement aéro-souterrain)	les lignes électriques peuvent être aériennes, c'est à dire supportées par des poteaux, enterrées, c'est à dire placées dans des tranchées. Le branchement est aéro-souterrain quand les lignes privées sont enterrées, que les lignes publiques sont aériennes, et que le branchement est disposé de manière à ce que le dispositif puisse être modifié simplement quand la ligne publique devient enterrée.
Modénature	l'ensemble des reliefs découpant une façade
Plan Local d'Urbanisme – PLU	outil principal de définition et de mise en œuvre, à l'échelle communale, des politiques urbaines, le PLU a été créé par la loi SRU « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 27 mars 2001. Il présente un diagnostic de la commune, un état initial de l'environnement, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune. Au travers de documents graphiques, d'orientations d'aménagement et d'un règlement, il précise le droit des sols notamment attaché aux conditions d'octroi des permis de construire.
Plan d'Occupation des Sols (POS)	document précisant, au travers de documents graphiques et d'un règlement, le droit des sols sur le territoire d'une commune. La révision d'un POS impose son remplacement par un PLU, élaboré selon le nouveau code de l'urbanisme postérieur à la loi SRU.
RAL (palette de couleur)	palette de couleur universellement reconnue
Rampe de garage	surface reliant le garage et la voirie extérieure, dès lors que la pente est supérieure à 5%

Réglementation en vigueur	l'ensemble des législations et règlements se rapportant à l'urbanisme et à la construction, d'une part, aux activités envisagées, d'autre part
Schéma de Cohérence territoriale (SCOT)	document créé par la loi SRU « Solidarité et renouvellement Urbains » du 27 mars 2001, le SCOT fixe en termes d'objectifs, à l'échelle d'un territoire cohérent et assez vaste, les orientations fondamentales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés. Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale.
Surface horizontale	surface dont la pente maximale en tout point est inférieure à 5%
Surface Hors Œuvre Nette (SHON)	la surface œuvre nette est la somme des surfaces de chaque plancher de la construction, calculée en intégrant tous les murs, et dont on déduit certaines petites surfaces décrites par le code de l'urbanisme (surfaces des locaux dont la hauteur est inférieure à 1,80m, chaufferie, locaux ouverts du rez-de-chaussée, ne pouvant pas être clos par une porte ou une fenêtre, etc.)
Surface Hors Œuvre Brute (SHOB)	la surface hors œuvre brute brute est la somme des surfaces de chaque plancher de la construction, calculée en intégrant tous les murs
Toitures-terrasses	toutes les toitures dont la pente est inférieure à 5%
Tuiles	élément de couverture moulé en terre cuite, en verre ou en béton
Unité foncière	ensemble des terrains contigus appartenant à un même propriétaire
Zone équipée ou non	ensemble de terrain concerné par une zone ou un secteur, comportant des réseaux et des voiries, ou n'en comportant pas