

Canton de LILLEBONNE

AUBERVILLE LA CAMPAGNE

3- Règlement

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Révision

Prescrite le : 26/01/04

Arrêtée le : 11/09/06

Approuvée le :

Modifiée le :



Ville et Paysage

606 CH. DE LA BRETEQUE – BP. 6

76231 BOIS GUILLAUME CEDEX

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

| |
|-----------------|
| SOMMAIRE |
|-----------------|

| | |
|--|----------------|
| MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT | Page 5 |
| I- DISPOSITIONS APPLICABLES POUR TOUTE ZONE | Page 5 |
| 1- Dispositions générales | Page 5 |
| 2- Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols | Page 6 |
| 3- Composition du Règlement..... | Page 6 |
| 3.1. Nomenclature des documents graphiques..... | Page 6 |
| 3.2. Contenu des documents graphiques..... | Page 7 |
| 3.3. Division du territoire en zones | Page 7 |
| 3.4. Le règlement écrit | Page 8 |
| 3.5. Dispositions applicables à chacune des zones | Page 8 |
| 3.6. Dispositions particulières à certains secteurs | Page 9 |
| 4- Rappels | Page 9 |
| 4.1. Règles concernant l'abattage d'arbres..... | Page 9 |
| 4.2. Rappel des textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du patrimoine archéologique | Page 9 |
| II- DISPOSITIONS APPLICABLE A LA ZONE URBAINE U | |
| Secteur Uc | Page 11 |
| Secteur UA | Page 21 |
| III- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER AU | |
| Zone AU1..... | Page 29 |
| IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE A | |
| Zone A | Page 37 |
| V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE N | |
| Secteur N | Page 45 |
| Secteur Na | Page 45 |
| Secteur Nh | Page 45 |

VI- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES

| | |
|--|----------------|
| FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES | Page 53 |
| 1. Les secteurs de risques naturels liés aux inondations | Page 53 |
| 1.1. Les axes de ruissellement et de contribution aux ruissellements | Page 53 |
| 1.2. Les secteurs inondables | Page 53 |
| 2. Les secteurs de risques liés à la présence de cavités souterraines | Page 54 |
| 3. Les emplacements réservés | Page 54 |
| 4. Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) | Page 55 |
| 5. Les Mares à conserver..... | Page 55 |
| 6. Les bâtiments agricoles remarquables | Page 56 |

| | |
|---|----------------|
| VII- ANNEXES..... | Page 57 |
| 1. Liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales | Page 57 |
| 2. Glossaire..... | Page 58 |

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

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

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

Le règlement est établi conformément à l'article R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

I- DISPOSITIONS APPLICABLES POUR TOUTE ZONE

1- Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

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

3- Composition du Règlement

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

3.1. Nomenclature des documents graphiques

Plans Généraux :

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

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

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

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

3.2. Contenu des documents graphiques

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

3.3. Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire :

- en zone Urbaine, zone U, divisée en une zone et un secteur ;
- en zone A Urbaniser, zones AU ;
- en zone Agricole, zone A ;
- en zone Naturelle et forestière, zone N.

La zone urbaine est repérée sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U, divisée en un secteur indiqué par une lettre et une zone d'activité. Leurs règlements spécifiques sont regroupés au titre : « Dispositions applicables à la zone urbaine U » du présent document et comprend :

- Le secteur Uc
- La zone UA

La zone à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) est repérée sur les documents graphiques d'un sigle commençant par la lettre AU indiqué par un chiffre. Elle est regroupée au titre : « Dispositions applicables aux zones à urbaniser AU » du présent document. Elle comprend :

- Un secteur AU1.

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

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

- Le secteur N,
- Le secteur Na,
- Le secteur Nh.

Sur les règlements graphiques figurent en outre :

• **les bois, forêts, parcs** classés comme **espaces boisés** auxquels s'appliquent les dispositions spéciales et qui sont matérialisés par un semis de cercles et un quadrillage. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement ; les **éléments du paysage** à protéger, mettre en valeur ou à requalifier (mares, fossés, talus), matérialisés par des trames spécifiques.

- **les bâtiments agricoles « remarquables »** pour lesquels le changement d'affectation est autorisé sous condition de ne pas nuire à l'activité agricole.
- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics auxquels s'appliquent les dispositions spéciales et qui sont indiqués par des croisillons et énumérés dans la liste des opérations mentionnées dans le rapport de présentation du PLU.
- **les abords des voies exposées au bruit des transports terrestres**
La reconstruction de bâtiments détruits à l'issue d'un sinistre pourra être autorisée dans les limites du volume initial.
Dans le cas où elles sont admises, les constructions à usage d'habitation et celles qui peuvent leur être assimilées par la nature et le mode de leur occupation, susceptibles d'être exposées aux bruits des transports terrestres (bande définie aux règlements graphiques : Plan des voies bruyantes) devront présenter un niveau d'isolement acoustique conforme aux prescriptions en vigueur.
 Ces prescriptions s'appliquent aux RD 28, 110 et 484 (voie de catégorie 3), à la RD 982 (voie de catégorie 4).
- **les périmètres spéciaux** : ces périmètres spéciaux mentionnés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques, particulièrement ceux liés à des contraintes physiques ;
- **les servitudes d'utilité publique** : ces servitudes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières figurent en annexe au PLU.

3.4. Le règlement écrit

Le règlement écrit énonce aux titres II, III, IV et V les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, et au chapitre VI les règles particulières applicables aux secteurs définis en application des articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme. Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part des règles énoncées aux titres II, III, IV et V pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le « secteur particulier » figurant au document graphique.

3.5. Dispositions applicables à chacune des zones

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

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

| | |
|------------|---|
| Article 8 | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété |
| Article 9 | Emprise au sol des constructions |
| Article 10 | Hauteur maximale des constructions |
| Article 11 | Aspect extérieur des constructions |
| Article 12 | Aires de stationnement |
| Article 13 | Espaces libres et plantations |
| Article 14 | Coefficient d'Occupation du Sol |

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

3.6. Dispositions particulières à certains secteurs de la commune

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

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

4- Rappels

4.1. Règles concernant l'abattage d'arbres

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

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

- Loi du 27 septembre 1941 (validée) portant sur la réglementation des fouilles archéologiques ;

- Loi N°80-1532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance ;
- Article R.111.3.2 du code de l'Urbanisme qui stipule que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Décret N°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme, qui a institué une procédure de consultation préalable du service Régional de l'Archéologie lorsque des travaux prévus dans un site archéologique peuvent compromettre la conservation ou la mise en valeur de ce site. En conséquence un permis de construire qui serait instruit sans cette consultation serait entaché d'illégalité.

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera lors de terrassements des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques et de celle du 15 juillet 1980 relative à la protection des collectivités publiques contre les actes de malveillance. Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du service Régional de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux, etc.), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à ce service dès que les esquisses de plans ont été arrêtées.

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

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

II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

ZONE U

QUALIFICATION DE LA ZONE

Zone mixte de densité moyenne, équipée, à vocation principale d'habitat, d'équipements, de services d'accompagnement et d'activités économiques. Elle comprend un **secteur Uc** correspondant au village de densité faible à moyenne.

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

A moins de 100 m du bord des RD 28 et 110 classées en catégorie 3, ainsi qu'à moins de 30 mètres de la RD 982 les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément aux articles 12 et 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets 95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995, et de l'arrêté du 30 mai 1996.

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

ARTICLE UC- 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les installations classées, publiques ou privées, quelque soit le régime auxquelles elles sont soumises (dont l'ouverture et l'exploitation de carrières), sauf selon les conditions données à l'article 2.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ou résidences mobiles (art.R.421-19 c. d. et R.421-23 d. du CU)
- 1.3. Le stationnement des caravanes ou des résidences mobiles de loisir (art. R.421-19 j. du CU).
- 1.4. Les affouillements ou exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 k. (du code de l'urbanisme) à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'un ouvrage de lutte contre les ruissellements, à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures.

- 1.5. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et tout autre déchet.

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

- 2.1. Est autorisée : la construction, l'extension, le changement de destination de bâtiments à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanats, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement ; la construction d'annexes jointives ou non.
- 2.2. Sont autorisées les constructions suivantes sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible :
- les extensions mesurées de bâtiments existants inférieures ou égales à 25% de la surface de plancher et de l'emprise au sol de la construction principale,
 - les annexes jointives ou non de faible importance, inférieures ou égales à 25% de la surface de plancher et de l'emprise au sol de la construction principale,
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.
- 2.3. Le nombre d'annexes non-jointives est limité à deux par propriété.
- 2.4. Sont autorisés les travaux et ouvrages concourant à la mise en sécurité de la RD 28-110, l'aménagement d'une piste cyclable, la restructuration de la frange urbaine et le traitement paysager.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC- 3 : ACCES ET VOIRIE

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

3.2. VOIRIE

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.4. Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, devront, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonnière d'une largeur minimum de 2,50 mètres.

ARTICLE Uc-4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX**4.1. EAU POTABLE**

4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement 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, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Les eaux industrielles doivent être pré-traitées avant rejet dans le réseau d'assainissement collectif ;

4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1. En l'absence de réseau d'eau pluviale, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (fossés, noues, mares, bassins, citernes, drains d'infiltration...). Les dispositifs et le débit rejeté doivent être conformes à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

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 doivent être enterrés.

ARTICLE Uc-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

5.2. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire sauf en cas de recours à l'assainissement autonome : le terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m².

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

6.1. Secteur Uc : Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise publique.

- 6.2. La règle précédente ne s'applique pas s'il existe un alignement de fait. Celui-ci doit être respecté. Un alignement de fait est défini par l'observation d'un même alignement préexistant sur au moins quatre parcelles contiguës ou consécutif à l'implantation d'une nouvelle construction.
- 6.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions visées à l'article 2.2 :
- Les extensions et annexes mesurées doivent être implantées à 2 mètres au moins de l'emprise publique ou à l'alignement de la construction existante.
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations peuvent être implantés en limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci.
 - les reconstructions après sinistre doivent soit conserver leur implantation initiale, soit être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise publique.

ARTICLE Uc-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les nouvelles constructions doivent observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D=H/2$) et jamais inférieur à 3 m.
- 7.2. L'article précédent ne s'applique pas pour les constructions définies à l'article 2.2 :
- Les extensions et annexes mesurées peuvent être implantées en limite séparative dans une bande de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci. Au delà, la règle précédente s'applique.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci.
 - les reconstructions après sinistre doivent soit conserver leur implantation initiale, soit respecter la règle de l'article 7.1.

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

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

ARTICLE UC-9 : EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions d'habitations ne doit pas excéder 20% de la superficie de la parcelle. Pour leurs extensions et annexes mesurées, telles que définies à l'article 2.2, le CES est porté à 25% de la superficie de la parcelle.
- 9.2. Pour les constructions à usage autre qu'habitation, leurs emprises au sol ne doit pas excéder 40% de la superficie de la parcelle.
- 9.3. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

ARTICLE UC-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Pour les nouvelles habitations, la hauteur des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable. ou 10 mètres au faitage mesurés à l'aplomb des façades par rapport au niveau du terrain naturel. La hauteur des constructions à vocation d'activités économiques est limitée à 10 mètres mesurés au point le plus haut à l'aplomb des façades par rapport au terrain naturel. La hauteur maximale des équipements d'intérêt collectif est limitée à 12 mètres mesurés à l'aplomb des façades par rapport au terrain naturel.
- 10.2. L'article précédent ne s'applique pas si la construction existante est supérieure à la hauteur prescrite. Dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur de la construction existante.
- 10.3. Des dépassements de hauteurs peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique nécessaire au fonctionnement des constructions.
- 10.4. Dans le cas d'un relief accidenté, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade.

ARTICLE UC-11 : ASPECT EXTERIEUR**11.1. GENERALITES**

- 11.1.1. Les constructions doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à l'environnement bâti ancien.

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

11.1.4. La construction de garages enterrés nécessitant une rampe d'accès sont interdits. Les garages sont attenants ou intégrés à la construction principale.

11.1.5. Les vérandas et verrières sont autorisées à condition d'être en harmonie avec la construction principale.

11.1.6. Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de l'espace public.

11.2. ADAPTATION AU SOL

11.2.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

11.2.2. La cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré au pied de la construction en tous points de celle-ci.

11.2.3. Les constructions dont la surface au sol est supérieure à 400m² doivent comporter deux volumes différenciés.

11.3. ASPECT

11.3.1. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.

11.3.2. Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes doivent être choisies en harmonie des teintes de matériaux de la région.

11.3.3. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.

11.3.4. Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades doivent être identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.

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

11.3.6. Les volumes bâtis en fausse équerre sont interdits.

11.4. TOITURES

- 11.4.1. Les toitures des constructions principales doivent comporter au minimum 2 pentes. Les pentes de toitures des constructions à usage d'habitation doivent être supérieures ou égales à 35°. Les toits des constructions principales à usage d'habitation doivent avoir un débord de 20 cm minimum (en long pan et en pignon) sauf en cas d'implantation en limite séparative ou d'un mur en rive de toiture.
- 11.4.2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.2 :
- les toitures des annexes mesurées non jointives doivent avoir une pente supérieure ou égale à 15°.
 - les toitures des annexes jointives : se référer à l'article 11.4.3.
 - dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment détruit la pente de toiture est celle qui préexistait avant le sinistre ou observe la pente minimum prescrite à l'article 11.4.1.
 - Il n'est pas fixé de prescription pour les ouvrages techniques.
- 11.4.3. Les toitures terrasses ou de faible pente sont interdites sauf ponctuellement dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie principale.
- 11.4.4. Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour les extensions mesurées et les annexes jointives mesurées.
- 11.4.5. Les matériaux et la teinte sont choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les matériaux de couverture doivent être mats de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Les feutres bitumeux sont interdits pour les constructions principales et leurs extensions. Pour les constructions anciennes et leurs extensions, l'emploi de matériaux identiques à ceux d'origine est autorisé.
- 11.4.6. La pose de capteurs solaires en toiture est autorisée sous condition qu'ils s'intègrent harmonieusement à la toiture.

11.5. CLOTURES

- 11.5.1. Les clôtures constituées de murs pleins en limite d'emprise publique sont interdites, hors celles mentionnés dans l'article 11.5.2. Les nouvelles clôtures sur voie publique devront être constituées :
- soit de haies d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou de toute autre clôture non visible depuis la voie publique ;
 - soit d'une grille ou d'éléments horizontaux montés ou non sur un mur bahut. Les murs bahuts auront une hauteur maximum de 0,80 mètre.
- La hauteur maximale admise des nouvelles clôtures est de 1,60 m en limite d'emprise publique et de 2 m en limite séparative.
- 11.5.2. Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.

- 11.5.3. A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 11.5.1 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.
- 11.5.4. Les portails peuvent être pleins, ajourés, ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers de portails.

ARTICLE Uc-12 : STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des espaces publics.
- 12.2. Des aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- 2 places par logement.
 - 1 place par emploi pour les activités économiques.
- 12.3. Les entrées charretières doivent être prévues de façon à ce que soit créé une place de stationnement non close en bordure du domaine public.
- 12.4. En cas de stationnement d'engins lourds (camions, engins de chantiers ou agricoles,...), les sols doivent être adaptés pour supporter leur poids. Leur stationnement doit en outre être intégré à la propriété.
- 12.5. Stationnement des vélos :
Il doit être aménagé des aires ou locaux pour le stationnement des cycles, pour les constructions à usage d'habitation, d'activité artisanale et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de création de plus de 250m² de surface de plancher nouvelle.

ARTICLE Uc-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

ZONE UA

QUALIFICATION DE LA ZONE

Zone partiellement équipée, à vocation principale d'activités artisanales, industrielles, de loisirs.

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

A moins de 30 mètres de la RD 982 les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément aux articles 12 et 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets 95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995, et de l'arrêté du 30 mai 1996.

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

ARTICLE UA- 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.2. Les installations classées, publiques ou privées, quelque soit le régime auxquelles elles sont soumises (dont l'ouverture et l'exploitation de carrières), sauf selon les conditions données à l'article 2.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ou résidences mobiles de loisirs (art. R.421-19 c. d. et R.421-23 d.).
- 1.3. Le stationnement des caravanes ou de mobil homes (art. R.443-4).
- 1.4. Les affouillements et exhaussement de sol visés à l'article R421-19 k. à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'un ouvrage de lutte contre les ruissellements, à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures.
- 1.5. Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.

- 1.6. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolitions et tout autre déchet.

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

- 2.1. Est autorisée :

- la construction, l'extension, le changement de destination de bâtiments à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureau, les installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement ;
- les constructions et installations sportives et de loisirs ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- la construction d'annexes jointives ou non.

- 2.2. Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions lorsqu'elles sont reconnues indispensables pour l'exercice des activités admises.

- 2.3. Sont autorisées les constructions suivantes sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible :

- les extensions mesurées de bâtiments existants inférieures ou égales à 25% de la surface de plancher et de l'emprise au sol de la construction principale,
- les annexes jointives ou non de faible importance, inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la surface de plancher et de l'emprise au sol de la construction principale,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-3 : ACCES ET VOIRIE

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 permettant l'accès à la parcelle et sa desserte par les réseaux.
- 3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3. Les accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante,
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
- 3.1.4. Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 982.

3.2. VOIRIE

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE UA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Les eaux industrielles doivent être pré-traitées avant rejet dans le réseau d'assainissement collectif ;
- 4.2.2. À défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est

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

4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

4.3.1. En l'absence de réseau d'eau pluviale, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (fossés, bassins, citernes, drains d'infiltration...). Les dispositifs et le débit rejeté doivent être conformes à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

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 doivent être enterrés.

ARTICLE UA- 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

6.1. Les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite d'emprise publique.

6.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions visées à l'article 2.2 :

- Les extensions et annexes mesurées peuvent être implantées à 2 mètres au moins de l'emprise publique ou à l'alignement de la construction existante.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations peuvent être implantés en limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci.
- les reconstructions après sinistre doivent soit conserver leur implantation initiale, soit respecter la règle de l'article 6.1.

ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les nouvelles constructions doivent observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D=H/2$) et jamais inférieur à 5 m.

- 7.2. L'article précédent ne s'applique pas pour les constructions définies à l'article 2.2 :
- Les extensions et annexes mesurées peuvent être implantées en limite séparative dans une bande de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci. Au delà, la règle précédente s'applique.
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci.
 - les reconstructions après sinistre doivent soit conserver leur implantation initiale, soit respecter la règle de l'article 7.1.

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

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

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie de la parcelle.
- 9.2. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres mesurés à l'aplomb des façades par rapport au terrain naturel.
- 10.2. L'article précédent ne s'applique pas si la construction existante est supérieure à la hauteur prescrite. Dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur de la construction existante.
- 10.3. Des dépassements de hauteurs peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique nécessaire au fonctionnement des constructions.
- 10.4. Dans le cas d'un relief accidenté, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade.

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR**11.1. GENERALITES**

- 11.1.1. Les constructions doivent présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à l'environnement bâti ancien.
- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.4. Les vérandas et verrières sont autorisées à condition d'être en harmonie avec la construction principale.
- 11.1.5. Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de l'espace public.

11.2. ADAPTATION AU SOL

- 11.2.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.
- 11.2.4. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètres au-dessus du terrain naturel mesuré en tous points de la construction.
- 11.2.5. Les constructions dont la surface au sol est supérieure à 400m² doivent comporter deux volumes différenciés.

11.3. ASPECT

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

11.3.6. Les volumes bâtis en fausse équerre sont interdits.

11.4. TOITURES

11.4.1. Forme du toit : pas de prescriptions particulières.

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

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

11.5. CLOTURES

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

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT

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

12.2. En cas de stationnement d'engins lourds (camions, engins de chantiers ou agricoles,...), les sols doivent être adaptés pour supporter leur poids. Leur stationnement devra en outre être intégré à la propriété.

12.3. Stationnement des vélos :
Il doit être aménagé des aires ou locaux pour le stationnement des cycles, pour les constructions à usage d'habitation, d'activité artisanale et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de création de plus de 250m² de surface de plancher nouvelle.

ARTICLE UA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

13.2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

- 13.3. Un minimum de 20 % de la parcelle doit être traité en espace vert.
- 13.4. Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU1

QUALIFICATION DE LA ZONE

zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation principale résidentielle. Elle comprend un secteur AU1r dont la mise en œuvre est soumise à la réalisation préalable des réseaux et modification du présent PLU.

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

A moins de 100 m du bord des RD 28 et 110 classées en catégorie 3, ainsi qu'à moins de 30 mètres de la RD 982 les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément aux articles 12 et 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets 95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995, et de l'arrêté du 30 mai 1996.

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

ARTICLE AU1-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1 Toutes les occupations et utilisations autres que celles énumérées à l'article 2. Sont notamment interdites toutes les constructions ne s'inscrivant pas dans les orientations d'aménagement.
- 1.2. Les installations classées, publiques ou privées, quelque soit le régime auxquelles elles sont soumises (dont l'ouverture et l'exploitation de carrières).
- 1.3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ou résidences mobiles de loisirs (art.R.421-19 c. d. et R. 421-23 d.)
- 1.4. Le stationnement des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs (art. R.421-19 j.).

- 1.5. Les affouillements ou exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 k. à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'un ouvrage de lutte contre les ruissellements ou liés aux équipements d'infrastructures.

ARTICLE AU1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES

- 2.1. **Secteur AU1** : peuvent être autorisées les opérations de construction à usage d'habitation, d'équipements ou de service d'accompagnement qui leurs sont liées, sous réserve que :
- Les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérent prenant en compte l'orientation initiale du foncier et permettant une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants ;
 - Le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des voies et réseaux propres au fonctionnement de l'opération, sans préjudice des participations éventuelles exigibles.
- 2.2. **Secteur AU1** : Sont autorisées les constructions suivantes sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible :
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée, les annexes jointives ou non,
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.
- 2.3. **Secteur AU1r** : L'ensemble des règles précédentes et suivantes s'appliquent pour ce secteur dès lors que les réseaux sont suffisants pour desservir la zone.
- 2.5. Sont autorisés les travaux et ouvrages concourant à la mise en sécurité de la RD 28-110, l'aménagement d'une piste cyclable, la restructuration de la frange urbaine et le traitement paysager.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-3 - ACCES ET VOIRIE

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 permettant l'accès à la parcelle et sa desserte par les réseaux.
- 3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3. Les accès doivent être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part de telle manière que :
 - la visibilité soit suffisante,
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
- 3.1.4. Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 110 (entre la RD 484 et la RD 28) et la RD 982.

3.2. VOIRIE

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules de défense contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.
- 3.2.4. Les voies principales de desserte des opérations, se raccordant à la voirie existante, devront comporter des trottoirs ou des cheminements piétonniers latéraux. Les voies de distribution résidentielles pourront ne pas comporter de trottoirs.
- 3.2.5. Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, devront si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonnière d'une largeur minimum de 2,50 mètres.

ARTICLE AU1-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**4.1. EAU POTABLE**

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

4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

Il doit être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales dimensionnés suivant la réglementation en vigueur (de façon à recueillir tout évènement pluviométrique de fréquence centennale. Le débit de fuite de chaque opération est limité à 2 litres/seconde par hectare aménagé ; source : DISE).

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 doivent être enterrés.

ARTICLE AU1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE AU1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique.
- 6.2. Le long de la RD 982, les constructions doivent respecter un recul minimum de 50 m et le long de la RD 110, les constructions doivent observer un recul minimum de 35 m.
- 6.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions visées à l'article 2.2 :
 - les ouvrages techniques et de lutte contre les inondations peuvent être implantés en limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci ;
 - les reconstructions après sinistre doivent soit conserver leur implantation initiale, soit respecter les règles des articles 6.1. et 6.2.

ARTICLE AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les nouvelles constructions peuvent être implantées en limite séparative latérale ou observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D=H/2$) et jamais inférieur à 3 m.
- 7.2. L'article précédent ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations qui peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de celle-ci.
- 7.3. Les reconstructions après sinistre doivent soit conserver leur implantation initiale, soit respecter la règle de l'article 7.1.

ARTICLE AU1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE AU1-9 : EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 20% de la superficie de la parcelle.
- 9.2. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

ARTICLE AU1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. Pour les habitations, la hauteur des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable. Dans tous les cas, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage mesurés à l'aplomb des façades et par rapport au niveau du terrain naturel.

ARTICLE AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR**11.1. GENERALITES**

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

11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à l'environnement bâti ancien.

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

11.1.4. La construction de garages enterrés nécessitant une rampe d'accès sont interdits. Les garages sont attenants ou intégrés à la construction principale.

11.1.5. Les vérandas et verrières sont autorisées à condition d'être en harmonie avec la construction principale.

11.1.6. Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de l'espace public.

11.2. ADAPTATION AU SOL

11.2.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

11.2.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètres au-dessus du terrain naturel mesuré en tous points de la construction.

11.3. ASPECT

11.3.1. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants, d'aspect médiocre : les parpaings ou briques creuses non revêtus, murs palplanches.

11.3.2. Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes seront choisies en harmonie des teintes de matériaux de la région.

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.

11.3.3. Les extensions et annexes jointives doivent être de matériaux en harmonie avec la construction principale.

11.3.4. Les volumes bâtis en fausse équerre sont interdits.

11.4. TOITURES

11.4.1. Les toitures principales des constructions doivent comporter au minimum 2 pentes. Pour les habitations, la pente de la toiture principale doit être supérieure ou égale à 35°. Les toits des constructions principales à usage d'habitation doivent avoir un débord de 20 cm minimum (en long pan et en pignon) sauf en cas d'implantation en limite séparative ou d'un mur en rive de toiture.

11.4.2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.2 :

- dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment détruit la pente de toiture est celle qui préexistait avant le sinistre ou doit observer la pente minimum prescrite à l'article 11.4.1.
- Il n'est pas fixé de prescription pour les ouvrages techniques.

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

11.4.4. Les toitures monopentes ne sont autorisées que pour les extensions mesurées et les annexes mesurées.

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

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

11.5. CLOTURES

11.5.1. Les clôtures des parcelles bâties donnant sur l'emprise publique, doivent être constituées de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage, ou de toute autre clôture, non visible depuis la voie publique. La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres en limite d'emprise publique et 2 mètres en limite séparative.

11.5.2. A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture

peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 11.5.1. ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

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

ARTICLE AU1-12 : STATIONNEMENT

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.
- 12.2. Des aires de stationnement sont exigées à raison de 2 places par logement.
- 12.3. Les entrées charretières doivent être prévues de façon à ce que soit créée une place de stationnement non close en bordure du domaine public.
- 12.4. En cas de stationnement d'engins lourds (camions, engins de chantiers ou agricoles,...), les sols doivent être adaptés pour supporter leur poids. Leur stationnement doit en outre être intégré à la propriété.
- 12.5. Stationnement des vélos :
Il doit être aménagé des aires ou locaux pour le stationnement des cycles, pour les constructions à usage d'habitation, d'activité artisanale et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de création de plus de 250m² de surface de plancher nouvelle.

ARTICLE AU1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

IV- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

QUALIFICATION DE LA ZONE

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

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

A moins de 100 m du bord des RD 28, 110 et 484 classées en catégorie 3, ainsi qu'à moins de 30 mètres de la RD 982 les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément aux articles 12 et 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets 95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995, et de l'arrêté du 30 mai 1996.

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

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- 2.1. Sont autorisés à condition que leur localisation ou situation ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et ne compromettent pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols :
 - Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'agriculteur (y compris les gîtes ruraux).
 - Les installations classées directement liées à l'agriculture.

- Les extensions de constructions existantes, les annexes jointives ou non liées à l'agriculture.
 - La mise aux normes des bâtiments agricoles.
 - Le changement de destination de bâtiments désignés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement n'est pas préjudiciable à l'activité agricole.
 - Les installations et constructions nécessaires à la production d'énergies renouvelables.
- 2.2. Sont autorisées les constructions suivantes sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible :
- les extensions mesurées de bâtiments existants (liées à l'agriculture) inférieures ou égales à 25% de la surface de plancher et de l'emprise au sol de la construction principale à vocation d'habitation ;
 - les annexes jointives de faible importance (liées à l'agriculture) inférieures ou égales à 20 m² de de surface de plancher et d'emprise au sol ;
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée, les annexes jointives (liées à l'agriculture),
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.
- 2.3. Sont autorisés les travaux et ouvrages concourant à la mise en sécurité de la RD 28-110, l'aménagement d'une piste cyclable, la restructuration de la frange urbaine et le traitement paysager.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

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.
- 3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération future et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.1.3. Les accès doivent être aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante,

- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
- les talus et plantations existantes soient au maximum conservés

3.1.4. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.1.5. Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 28 (entre la RD 110 et RD 29 à Grand Camp), la RD 110 (entre la RD 484 et la RD 28) et la RD 982.

3.2. VOIRIE

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

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

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

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. EAU POTABLE

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

4.2. ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1. 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.

4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

4.4. 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.

ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Toute division de propriété doit être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages, l'activité agricole et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

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

- 6.1. Les nouveaux bâtiments agricoles doivent être implantés à au moins 12 mètres de la limite d'emprise publique s'ils sont accessibles directement depuis la voie publique. Sinon toute nouvelle construction doit observer un recul de 5 m par rapport à la limite d'emprise publique.
- 6.2. Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 28 (entre la RD 110 et la RD 29 à Grand Camp), de la RD 110 (entre la RD 484 et la RD 28) et de l'axe de la RD 982 en application de la Loi Barnier.
- 6.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions suivantes, visées à l'article 2.2 :
- les reconstructions à l'identique après sinistre doivent soit conserver leur implantation initiale soit observer un recul de 5 m par rapport à la limite d'emprise publique ou 12 m s'il s'agit d'un bâtiment agricole.
 - les ouvrages techniques et de lutte contre les inondations peuvent être implantés en limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci.

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

- 7.1. Les constructions doivent être implantées en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D \geq H/2$) et jamais inférieur à 5 m.
- 7.2. Les ouvrages techniques et de lutte contre les inondations et ruissellements, visés à l'article 2.2, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci.
- 7.3. Les reconstructions après sinistre doivent soit conserver leur implantation initiale, soit respecter la règle de l'article 7.1.

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

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

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

9.1. Il n'est pas fixé de CES pour la zone.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Pour les habitations, la hauteur des constructions ne doit pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, soit 10 mètres au faîtage mesurés à l'aplomb des façades et par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.2. L'article précédent ne s'applique pas si la construction existante est supérieure à la hauteur prescrite. Dans ce cas, la hauteur maximale sera la hauteur de la construction existante.
- 10.3. Pour les autres constructions la hauteur ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage mesurés à l'aplomb des façades et par rapport au niveau du terrain naturel.
- 10.4. Des dépassements de hauteurs peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique nécessaire au fonctionnement des établissements.
- 10.5. Dans le cas d'un relief accidenté, la hauteur de la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR**11.1. GENERALITES**

- 11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à l'environnement bâti ancien.
- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.1.4. La construction de garages enterrés nécessitant une rampe d'accès sont interdits. Les garages seront attenants ou intégrés à la construction principale.

11.1.5. Les vérandas et verrières sont autorisées à condition d'être en harmonie avec la construction principale.

11.1.6. Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de l'espace public.

11.2. ADAPTATION AU SOL

11.2.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol sauf contrainte technique ou d'exploitation.

11.2.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètres au-dessus du terrain naturel mesuré en tous points de la construction.

11.3. ASPECT

11.3.1. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux ondulés, brillants ou d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.

11.3.2. Pour les revêtements, enduits et peintures de façades, les teintes seront choisies en harmonie des teintes de matériaux de la région.

11.3.3. Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits sauf pour souligner un élément de modénature.

11.3.4. Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades seront identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.

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

11.3.6. Pour les bâtiments agricoles sont privilégiés les bardages bois. S'il est choisi un bardage métallique, la teinte doit s'intégrer au mieux à l'environnement (teintes sombres).

11.3.7. L'emploi de matériaux translucides est autorisé pour assurer l'éclairage naturel à l'intérieur des bâtiments agricoles et des annexes non jointives.

11.3.8. Les volumes bâtis en fausse équerre sont interdits.

11.4. TOITURES

11.4.1. Les toitures principales doivent comporter au minimum 2 pentes. Pour les habitations, la pente de la toiture principale doit être supérieure ou égale à 35°. Les toits des constructions principales à usage d'habitation doivent avoir

un débord de 20 cm minimum (en long pan et en pignon) sauf en cas d'un mur en rive de toiture.

Pour les bâtiments agricoles, la pente de la toiture principale doit être comprise entre 15 % et 27%.

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

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

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

11.4.5. Pour les bâtiments agricoles l'emploi de plaques de fibre-ciment est autorisé. L'emploi de matériaux translucides est autorisé pour assurer l'éclairage naturel à l'intérieur des bâtiments agricoles et des annexes non jointives.

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

11.5. CLOTURES

11.5.1. Les nouvelles clôtures des parcelles bâties doivent être constituées :

- soit de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage ou de toute autre clôture, non visible depuis la voie publique ;
- soit de talus plantés d'arbres de haut-jet d'essences locales (clos-masures).
- Soit de clôtures en bois à lices horizontales.

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

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

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.2. Les arrières des bâtiments agricoles visibles depuis les voies publiques doivent être plantés d'un rideau d'arbres ou de haie d'essence locale.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

V- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

QUALIFICATION DE LA ZONE

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

Elle comprend :

- *un **secteur N** inconstructible en raison de la qualité du paysage (vallon forestier)*
- *un **secteur Na**, partiellement équipé, comportant des constructions existantes isolées autorisant leur évolution mesurée.*
- *Un **secteur Nh**, partiellement équipé, autorisant un développement limité.*

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

A moins de 100 m du bord des RD 28, 110 et 484 classées en catégorie 3, ainsi qu'à moins de 30 mètres de la RD 982 les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent faire l'objet d'un isolement acoustique, conformément aux articles 12 et 13 de la loi bruit du 31 décembre 1992, des décrets 95-21 et 95-22 du 9 janvier 1995, et de l'arrêté du 30 mai 1996.

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

ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Peuvent être autorisés :

- 2.1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre ruissellements et inondations.
- 2.2. Les constructions et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles sous condition qu'elles s'intègrent à l'environnement paysager.
- 2.3. Les reconstructions à l'identique après sinistre.

Dans le **secteur Na** :

- 2.4. Les extensions de constructions d'habitations, d'activités ou de services à la population existantes mais de surfaces inférieures à celles-ci, les annexes mesurées, jointives ou non, inférieures ou égales à 25% de la surface de plancher et de l'emprise au sol de la construction principale, la restauration, la rénovation, la réhabilitation de constructions existantes conduisant au changement destination en habitation ou en vue d'activités non nuisantes (dont chambres d'hôtes et gîtes hors BIC) à condition :
 - qu'ils aient chacun une emprise au sol d'au moins 50 m².
 - que les bâtiments présentent un caractère architectural qui justifie leur réutilisation.
- 2.5. Sont autorisés les travaux et ouvrages concourant à la mise en sécurité de la RD 28-110, l'aménagement d'une piste cyclable, la restructuration de la frange urbaine et le traitement paysager.

Dans le **secteur Nh** :

- 2.6. Sont autorisées les constructions, les extensions et annexes à usage d'habitat, artisanal, commercial, de service, d'équipement d'intérêt collectif, les abris pour animaux, la restauration, la rénovation, la réhabilitation de constructions existantes conduisant au changement destination.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N-3 : ACCES ET VOIRIE**

- 3.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.1. Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**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.
- 4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

4.4. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

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

ARTICLE N-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

- 6.1. Les constructions d'annexes non jointives doivent être implantées à au moins 3 mètres de l'emprise publique.

Les extensions de constructions existantes doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'emprise publique ou à l'alignement de la construction existante.

- 6.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations peuvent être implantées en limite d'emprise publique ou en retrait de celle-ci.

- 6.3. Les reconstructions après sinistre doivent soit conserver leur implantation initiale, soit respecter la règle de l'article 6.1.

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

- 7.1. Les constructions doivent observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D=H/2$) et jamais inférieur à 3 m ou être implantées en limite séparative.
- 7.2. Les ouvrages techniques et de lutte contre les inondations et ruissellements, visés à l'article 2.1, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait de celle-ci.
- 7.3. Les reconstructions après sinistre doivent soit conserver leur implantation initiale, soit respecter la règle de l'article 7.1.

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

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

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL

- 9.1. L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder à 15 % de la superficie de la parcelle. Pour les extensions et annexes mesurées, telles que définies à l'article 2.2, le CES est porté à 20% de la superficie de la parcelle.
- 9.2. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Les constructions rénovées ou réhabilitées ne peuvent pas excéder un étage et un comble aménageable, soit 10 m au faîtage.
- 10.2. L'article précédent ne s'applique pas si la construction existante est supérieure à la hauteur prescrite. Dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur de la construction existante.
- 10.3. Dans le cas d'un relief accidenté, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR**11.1. GENERALITES**

- 11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présentent pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à l'environnement bâti ancien.
- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.4. La construction de garages enterrés nécessitant une rampe d'accès sont interdits. Les garages sont attenants ou intégrés à la construction principale.
- 11.1.5. Les vérandas et verrières sont autorisées à condition d'être en harmonie avec la construction principale.
- 11.1.6. Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles de l'espace public.

11.2. ADAPTATION AU SOL

- 11.2.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.
- 11.3.2. Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètres au-dessus du terrain naturel mesuré en tous points de la construction.
- 11.3.3. En cas de changement de destination de constructions existantes dont la surface au sol est supérieure à 400m², elles doivent être deux volumes différenciés.

11.3. ASPECT

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

- 11.3.4. Pour la restauration ou la réhabilitation de constructions anciennes, les matériaux constitutifs des façades doivent être identiques à ceux d'origine chaque fois que cela est techniquement possible.
- 11.3.5. Les extensions et annexes doivent être de matériaux en harmonie avec la construction principale.
- 11.3.6. Les volumes bâtis en fausse équerre sont interdits.

11.4. TOITURES

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

11.5. CLOTURES

- 11.5.1. Les nouvelles clôtures des parcelles bâties doivent être constituées :
- soit de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage, ou de toute autre clôture, non visible depuis la voie publique ;
 - soit d'une grille ou d'éléments horizontaux montés ou non sur un mur bahut. Les murs bahuts ont une hauteur maximale de 0,80 mètre. La hauteur maximale admise des nouvelles clôtures est de 1,80 m en limite d'emprise publique et de 2 m en limite séparative.
 - ou d'une haie d'arbres de haut-jet d'essences locales sur talus (clos-masure).
- 11.5.2. Les murs anciens de pierre, de brique, de moellon ou de torchis existants doivent être maintenus si leur état le permet.

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

ARTICLE N-12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées. Pour les Espaces Boisés Classés les conditions prévues par l'article L 130-1 doivent être respectées.

13.2. Les clos-masures existants doivent être maintenus.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

VI- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE

1. SECTEURS DE RISQUES NATURELS LIES AUX INONDATIONS

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

1.1. Les axes de ruissellement et de contribution aux ruissellements

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

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

Article R-2 : Sont autorisés :

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

1.2. Les secteurs inondables

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

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

Article I-2 : Sont autorisées :

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

Article I-3 : Autres prescriptions :

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

2. LES SECTEURS DE RISQUES LIES A LA PRESENCE DE CAVITES SOUTERRAINES

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

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

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

Article S-2 : Sont autorisés :

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

3. LES EMPLACEMENTS RESERVES

En application des articles L123-17 du code de l'urbanisme, il est rappelé que le propriétaire d'un terrain à bâtir réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

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

8 emplacements réservés ont été institués.

| N° | OBJET | BENEFICIAIRE | SECTION | PARCELLE | NOM DE ZONE | SURFACE APPROXIMATIVE |
|----|--|------------------------|-------------|-------------------------|-------------|-----------------------|
| 1 | Réalisation d'une salle communale | Commune | B | 424 | Uc | 6188 m ² |
| 2 | Extension du cimetière | Commune | B B B | 407 289 408 | Uc | 15700 m ² |
| 3 | Aménagement du carrefour de la RD 982 avec le chemin de Brilly et parking poids lourds | commune | B B B | 152 506 48 509 | Uc et A | 10385 m ² |
| 4 | Réalisation d'un ouvrage de lutte contre les inondations | Communauté de communes | B | 403 | UA | 3145 m ² |
| 5 | Aménagement paysager du rond point | Communauté de communes | B B B | 379 255 260 | A | 1960 m ² |
| 6 | Aménagement du carrefour de la rue du Carouge et de la rue du Château | Commune | A A A | 60 211 333 | A | 1305 m ² |
| 7 | Réalisation d'une liaison piétonne | Commune | A A | 58 320 | Uc | 2656 m ² |
| 8 | Réalisation d'un fossé et d'un talus planté | Commune | B | 408 | A | 1852 m ² |

4. LES ESPACES BOISES CLASSES

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

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

Au sein des EBC sont autorisés les constructions spécifiques à la gestion de l'espace boisé (réseaux anti-incendie, poste de garde, points d'eau).

5. LES ELEMENTS DU PAYSAGE A CONSERVER

5.1. Les mares

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

5.2. Les fossés et talus

Les fossés et talus ne peuvent pas être détruits et doivent être entretenus.

6. LES BATIMENTS AGRICOLES REMARQUABLES

En raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole, conformément à l'article 15 de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003.

VII- ANNEXES

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

Essences locales Pays de Caux

Arbres

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

Arbustes

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

Source : Charte paysagère de la Vallée du Commerce

2. GLOSSAIRE

Emprise au Sol

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

S.H.O.B. Surface Hors-Œuvre Brute

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

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

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

Toutefois ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

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

S.H.O.N. Surface Hors Œuvre Nette

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

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

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

- f) pour ce qui concerne la réfection d'immeubles à usage d'habitation et dans la limite de 5m² par logement, aux surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et à celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

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

Définition :

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

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

Définition :

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

$$\text{C.O.S.} = \frac{\text{Surface de plancher Hors-Œuvre Nette}}{\text{Surface du terrain}}$$

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

Exemple de calcul du Coefficient d'Occupation du Sol

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

La surface Hors Œuvre Nette de cette construction est donc :

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

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

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

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

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

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

arrondi au dixième près, soit : 0,30