

**F.H.R.**

Etudes et Réalisations d'Urbanisme

Rue de Lignières  
80 500 Guerbigny  
Téléphone : 03 22 37 09 86  
Fax : 03 22 37 09 87  
E-mail : FHR@wanadoo.fr



Département de la Seine-Maritime  
Communauté de Communes Caux-Vallée de Seine  
**COMMUNE DE MAULEVRIER SAINTE GERTRUDE**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

5

**REGLEMENT**



*P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 03 Novembre 2011,  
Modifiée par délibération en date du 05 décembre 2012*

# SOMMAIRE

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONE**

Page 3

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

- Chapitre I : Zone U, comprenant les secteurs UC, UE, UH et UL Page 6

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

- Chapitre II : Zone AUC Page 18

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

- Chapitre III : Zone A, comprenant un secteur AH Page 28
- Chapitre IV : Zone N, comprenant les secteurs NH et NL Page 38

## **ANNEXE - LISTE DES ESSENCES LOCALES CONSEILLEES POUR LA PLANTATION DE HAIES**

Page 47

# **DISPOSITIONS GENERALES ET MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONE**

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-9 et R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE I – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune de MAULEVRIER-SAINTE-GERTRUDE

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

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

### **I – Code de l'Urbanisme**

- 1) Les règles générales de l'urbanisme fixées aux articles R.111-1 et suivants et notamment les règles dites "d'ordre public" fixées aux articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21
- 2) Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L.111-1-1).
- 3) Les articles L.111-9, L.111-10 et L.313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer.
- 4) L'article L.421-6 relatif notamment aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 5) L'article L.111-4 relatif à la desserte par les réseaux.
- 6) L'article L.123-1-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

### **II – Autres législations et réglementations**

- 1) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 2) Le Code Rural, notamment l'article L.123-20 relatif au sursis à statuer et l'article L.111-3 relatif au principe de réciprocité.
- 3) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'Environnement.
- 4) La réglementation sur les Installations Classées.
- 5) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 6) La loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement : « Toute découverte de quelque sorte que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal ».
- 7) Le règlement opérationnel du service départemental incendie et secours de Seine-Maritime
- 8) Le S.D.A.G.E.

## **ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### **I – Le territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et agricoles**

- 1) **Les zones urbaines dites « zones U »**, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.  
**Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **U**.  
La zone urbaine U comprend :
  - un **secteur UC** urbain dense du Centre Bourg ,
  - un **secteur UE** de la déchetterie,
  - un **secteur UH** urbain de hameau,
  - un **secteur UL** des sports et loisirs.
  
- 2) **Les zones à urbaniser** équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.  
**Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **AU**. Il s'agit de la **zone AUC**, zone d'urbanisation future à dominante résidentielle.
  
- 3) **Les zones agricoles et naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.
  - **Les zones agricoles** sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole. Elles sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A** autorisant les bâtiments agricoles et habitations des exploitants, et comprenant un **secteur AH** d'habitat existant.
  
  - **Les zones naturelles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **N**, ce sont des zones de protection des espaces naturels, comprenant :
    - . un **secteur NH** des hameaux,
    - . un **secteur NL** des sports et loisirs.

### **II – Les documents graphiques font apparaître**

- 1) Des terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan.
- 2) Les haies remarquables repérées au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme, à protéger ou mettre en valeur.
- 3) Les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme,
- 4) Les bâtiments repérés en zone agricole dont le changement de destination est possible en application de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme,
- 5) Les secteurs soumis au risque cavité souterraine,
- 6) Les secteurs soumis au risque inondation,
- 7) Les secteurs soumis au risque de ruissellement.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I**

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

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat, de commerces et d'équipements.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone U comprend les secteurs suivants :

- un **secteur UC** urbain dense du centre bourg,
- un **secteur UE** d'activités économiques,
- un **secteur UH** urbain de hameau,
- un **secteur UL** des sports et loisirs.

Cette zone est soumise aux risques localisés sur le plan :

- d'inondation,
- de ruissellement,
- de cavités souterraines.

#### **ARTICLE U 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **U 01-1 Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole, y compris les bâtiments et installations d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les puits et forages,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- Les sous-sols dans les zones soumises aux risques inondations et dans les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage,
- Les affouillements et exhaussements du sol non mentionnés à l'article U 02

##### **U 01-2 Dans le secteur UE, sont interdits :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article U 02 pour le secteur UE.

##### **U 01-3 Dans le secteur UL, sont interdits :**

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article U 02 pour le secteur UL.

#### **U 01-4 Cavités souterraines :**

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article U 02 sont interdits en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

#### **U 01-5 Inondations et ruissellements :**

Dans les zones d'expansion de ruissellement, dans les secteurs soumis au risque inondation, repérés sur le plan de zonage, tous modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2 sont interdits en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE U 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **U 02-1** Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés :

Les constructions à usage d'activités compatibles avec le cadre environnant, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.

Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation de la zone, aux équipements d'infrastructures, à la lutte contre les ruissellements.

#### **U 02-2** Dans le secteur UE, ne sont autorisés que :

- Les constructions à usage principal de commerce, d'artisanat, de bureau, d'entrepôt, compatibles avec la proximité de zones d'habitat,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **U 02-3** Dans le secteur UL, ne sont autorisés que :

- Les constructions à vocation d'activités socioculturelles et sportives,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **U 02-4 Cavités souterraines :**

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de zonage, seules sont autorisées :

- Les occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques,
- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol,
- la réhabilitation sans changement d'affectation des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve de ne pas aggraver l'exposition de personnes au risque et de ne pas augmenter le nombre de logements.
- L'extension mesurée des constructions existantes,
  - o à l'exclusion des établissements recevant du public,
  - o notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
  - o dans la limite de 20% de l'emprise au sol, dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction.

- Les annexes non jointives de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, et dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction.

#### **U 02-5 Inondations et ruissellements :**

Dans les zones d'expansion de ruissellement, repérées sur le plan de zonage du PLU, seules sont autorisées :

- La réhabilitation, sans changement d'affectation, des constructions existantes, pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'aggraver l'exposition de personnes au risque inondation ou de créer un sous-sol.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.
- Les clôtures sous condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

Dans les secteurs soumis au risque inondation, repérés sur le plan de zonage du PLU, seules sont autorisées :

- La réhabilitation, sans changement d'affectation, des constructions existantes, pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'aggraver l'exposition de personnes au risque inondation ou de créer un sous-sol.
- les extensions mesurées (dans la limite de 20% de l'emprise au sol), pour l'amélioration du confort des habitations, en dehors de l'enveloppe considérée potentiellement inondable,  
Sous réserve que :  
.ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements (donc d'exposer plus de personnes au risque d'inondation), ou de créer un sous-sol, ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux  
Et  
.à condition de surélever le plancher de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation, de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation
- Les clôtures sous condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

Dans les secteurs susceptibles d'engendrer des désordres hydrauliques en cas d'aménagement, reportés au plan de zonage du PLU, sont autorisées les nouvelles constructions sous réserve que l'aménagement des parcelles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement et n'engendrent pas de désordre(s) hydraulique(s) sur les parcelles voisines.

#### **U 02-6 Concernant les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ,
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine,
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

## **ARTICLE U 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1 – Accès**

**U 03-1** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

**U 03-2** Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

**U 03-3** L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**U 03-4** Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

**U 03-5** L'accessibilité à la forêt publique ne peut se faire que d'espace public à espace public : ainsi les portillons et autres accès individuels d'une propriété privée vers la forêt publique sont interdits.

### **2 – Voirie**

**U 03-6** Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

**U 03-7** L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

**U 03-8** Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte :  
que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ceux de collecte des ordures ménagères lorsqu'il n'est pas prévu de point d'apport volontaire en entrée de voirie),

## **ARTICLE U 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

**U 04-1** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### **2 – Assainissement**

#### **Eaux usées domestiques**

**U 04-2** Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique justifiée, un réseau d'assainissement autonome est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions réglementaires et au zonage d'assainissement.

#### **Eaux résiduaires des activités non domestiques**

**U 04-3** L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Cependant, certains effluents, compte tenu de leur nature ou de leur quantité, peuvent ne pas être autorisés à être rejetés dans le réseau collectif.

#### **Eaux pluviales**

**U 04-4** Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements. Avant rejet, les eaux pluviales devront donc être régulées par des dispositifs adaptés (prairie inondable, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

**U 04-5** Les aménagements réalisés sur tout terrain seront tels qu'ils garantissent ensuite l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

**U 04-6** A défaut de réseau, et en l'absence de prescriptions particulières, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

**U 04-7** Dans tous les cas, le débit des eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doit pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante.

### **3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

**U 04-8** Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, de télédiffusion sont exigés en souterrain ou masqué sans survol du domaine public ou privé.

### **ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**U 05-1** En cas de recours à un assainissement autonome, une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> est exigée.

### **ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**U 06-1** Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 15 mètres de la limite d'emprise des routes départementales,
- avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies dans le cas général, pouvant être ramené à 3 mètres en secteur UC.

**U 06-2** Les prescriptions de l'article U 06-1 ne s'appliquent pas aux extensions et au changement de destination des bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de l'emprise publique.

**U 06-3** Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au minimum 1 mètre.

**U 06-4** A l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres des berges des rivières et ruisseaux.

**U 06-5** Les constructions autorisées en UE et UL devront s'implanter dans une bande de 50 mètres à compter de la limite d'emprise publique.

### **ARTICLE U 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**U 07-1** Dans les secteurs UC et UH, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum égal à la hauteur de la construction au faîtage divisée par deux, avec un minimum de 3 mètres.
- soit avec un recul minimum d'un mètre :
  - o pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage, OU,
  - o pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, OU,
  - o lorsqu'une haie en limite séparative existe.

**U 07-2** Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un recul minimum de 30 mètres de la limite des espaces boisés classés reportés au plan de zonage.

**U 07-4** Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas conformes aux règles de recul pourront être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

**U 07-5** Dans les secteurs UE et UL, les constructions autorisées devront s'implanter dans une bande de 50 mètres à compter de la limite séparative.

## **ARTICLE U 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **ARTICLE U 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **U 09-1 Dans le secteur UC :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.  
Si la limite des 60% d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **U 09-2 Dans les secteurs UE et UL :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

### **U 09-3 Dans le secteur UH :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie totale du terrain.  
Si la limite des 25 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**U 10-1** Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

### **U 10-2** Dans les secteurs UC et UH

- Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée plus combles (R+1+C) et leur hauteur ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.
- La hauteur des constructions à usage d'activités compatibles avec la vocation de la zone ne devra pas excéder 10 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

### **U 10-3** Dans les secteurs UE et UL :

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

## **ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

**U 11-1** L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux

sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**U 11-2** L'ensemble des règles prescrites à l'article U11 ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Adaptation au sol :

**U 11-3** Le concepteur adaptera la construction à la topographie originelle du terrain. Sur les terrains plats, la cote altimétrique du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction. Sur les terrains en dénivelé, la cote altimétrique du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction. Dans les secteurs inondables, cette cote s'entend hors surélévation nécessaire à la prise en compte du risque inondation.

Aspect des constructions :

**U 11-4** Les volumes et silhouettes des constructions seront simples.

**U 11-5** Les façades auront un ton homogène.

**U 11-6** Les extensions, -et annexes devront être en harmonie et s'intégrer à l'aspect de la construction principale.

**U 11-7** Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

**U 11-8** Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- la construction d'annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune,
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les enduits d'imitation de matériaux,
- L'enduit et la peinture visant à recouvrir les façades brique et colombage,
- Le blanc pur en enduit,
- Le bardage métallique en façade, excepté en secteur UE et UL où il est autorisé sous condition.

**U 11-9** 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.

Clôtures

**U 11-10** Par leur aspect et leur hauteur, les clôtures doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

**U 11-11** La construction ou la reconstruction de clôture existante présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex...) est autorisée avec une hauteur similaire à celle des murs traditionnels avoisinants.

**U 11-12** Les clôtures en plaques de béton moulé ou en palissade béton sont interdites

**U 11-13** En limite d'emprise publique,

- Les clôtures végétales devront être constituées d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique. Les murs pleins sont interdits le long des voies publiques.
- Des murets en maçonnerie identiques à la construction principale d'une hauteur de 0,80 m maximum sont autorisés et peuvent être surmontés ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire voie.

**U 11-14** En limite séparative,

- Les clôtures peuvent être constituées de grillages doublés ou non de haies d'essences locales à l'intérieur de la parcelle.
- Les murs traditionnels (briques, pierres, moellons, silex...) doivent être maintenus, la construction ou reconstruction de tels murs est autorisée avec une hauteur similaire aux murs avoisinants.

En frange urbaine c'est-à-dire en limite d'espaces naturels ou de terres agricoles, les clôtures des parcelles privées devront être constituées de haies d'essences locales ou d'une haie d'arbres de haut jet d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou de toute autre clôture non visible depuis la voie publique.

**U 11-15** Dans les zones soumises au risque inondation et dans les champs d'expansion des ruissellements identifiés sur les documents graphiques, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de l'eau.

**Dans les secteurs UC et UH :**

Aspect des constructions :

**U 11-16** Les couleurs de façades seront choisies dans la gamme ocre, sable, beige.

**U 11-17** Les enduits ou les peintures de ton "criard" sont interdits. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architectures : modénature, corniche, bandeau...

**U 11-18** L'enduit des façades sera de finition grattée ou lissée, ou les façades seront revêtues de bois.

**U 11-19** Les pignons aveugles sont interdits sauf en limite de propriété.

Toitures

**U 11-20** Les toitures doivent comporter au minimum 2 pentes de 35° minimum.

**U 11-21** Les toitures-terrasses ou de faibles pentes sont interdites sauf dans le cas :

- d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et dans le paysage,
- d'abris de jardin,
- d'extension de la construction principale, d'annexes jointives ou non jointives, dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse à la partie bâtie existante,
- En cas de toiture terrasse, celle-ci doit être habillée d'un acrotère.

**U 11-22** Pour les annexes et les extensions des constructions existantes, les toitures à un seul versant sont admises à condition que son point le plus élevé reste en dessous du niveau du faîtage du bâtiment principal ou des murs de clôture.

**U 11-23** Des débords de toit de 30 centimètres sont obligatoires pour les constructions à usage d'habitation sauf en limite de propriété.

**U 11-24** Les matériaux de couverture et leurs teintes doivent être choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les matériaux doivent être mats de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume est autorisé comme matériau de couverture.

**U 11-25** L'emploi de matériaux ondulés métalliques brillants ou plastiques, en toiture, est interdit, excepté pour les annexes.

#### Clôtures

**U 11-26** Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

### **Dans les secteurs UE et UL :**

#### Aspect des constructions :

**U 11-27** Les façades des constructions sont constituées de bardage métallique, bardage bois ou enduites et présentent une teinte foncée et mate.

#### Toitures

**U 11-28** Les toitures des constructions sont monopentes ou double pentes. Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie, elles sont obligatoirement habillées d'un acrotère.

**U 11-29** Les matériaux de toiture devront être de teinte foncée et mate.

### **ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**U 12-1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

**U 12-2** Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement,
- une place par logement pour les logements aidés.

**U 12-3** Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

**ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**U 13-1** Les plantations devront être constituées d'essences locales uniquement.

**U 13-2** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

**U 13-3** Une haie vive devra obligatoirement être plantée en limite des zones naturelles ou agricoles.

**U 13-4** Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être enterrés et/ou masqués par des écrans végétaux.

**U 13-5** Les espaces libres de constructions doivent être aménagés en espaces verts paysagers ou engazonnés.

**U 13-6** Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace libre.

**ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**U 14-1** Il n'est pas fixé de règle.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

## **CHAPITRE II**

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

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, à dominante résidentielle.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **ARTICLE AUC 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **AUC 01-1 Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle, d'entrepôts,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les puits et forages,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- Les sous-sols dans les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage.
- Les affouillements et exhaussements du sol non mentionnés à l'article AUC 02

##### **AUC 01-2 Cavités souterraines :**

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article AUC 02 sont interdits en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE AUC 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**AUC 02-1** Sont autorisés, dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au Code de l'Urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation du reste de la zone :

- Les constructions destinées à l'habitation sous forme d'opération(s) d'ensemble,
- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, compatibles avec le cadre environnant, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation de la zone, aux équipements d'infrastructures, à la lutte contre les ruissellements.

##### **AUC 02-2 Cavités souterraines :**

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de zonage, seules sont autorisées :

- Les occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques,
- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol,
- la réhabilitation sans changement d'affectation des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve de ne pas aggraver l'exposition de personnes au risque et de ne pas augmenter le nombre de logements
- L'extension mesurée des constructions existantes,
  - o à l'exclusion des établissements recevant du public,
  - o notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
  - o dans la limite de 20% de l'emprise au sol dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction.
- Les annexes non jointives de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements, et dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction.
- les aménagements routiers et paysagers, sous réserve de la prise en compte du risque.

## **ARTICLE AUC 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

### **1 – Accès**

**AUC 03-1** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

**AUC 03-2** Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

**AUC 03-3** L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**AUC 03-4** Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

### **2 – Voirie**

**AUC 03-5** Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

**AUC 03-6** L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

**AUC 03-7** Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte :

- que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ceux de collecte des ordures ménagères lorsqu'il n'est

- pas prévu de point d'apport volontaire en entrée de voirie),
- que la voie puisse être prolongée ultérieurement, sans destruction de bâtiment. Il pourra être demandé que l'espace nécessaire à la prolongation de la voie, vers l'unité foncière suivante non bâtie, soit traité en espace vert commun ou en parking paysager.

## **ARTICLE AUC 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

**AUC 04-1** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### **2 – Assainissement**

#### **Eaux usées domestiques**

**AUC 04-2** Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

#### **Eaux résiduaires des activités non domestiques**

**AUC 04-3** L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.  
Cependant, certains effluents, compte tenu de leur nature ou de leur quantité, peuvent ne pas être autorisés à être rejetés dans le réseau collectif.

#### **Eaux pluviales**

**AUC 04-4** Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements. Avant rejet, les eaux pluviales devront donc être régulées par des dispositifs adaptés (prairie inondable, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

**AUC 04-5** Les aménagements réalisés sur tout terrain seront tels qu'ils garantissent ensuite l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

**AUC 04-6** A défaut de réseau, et en l'absence de prescriptions particulières, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

**AUC 04-7** Dans tous les cas, le débit des eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doit pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante.

### **3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

**AUC 04-8** Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, de télédiffusion sont exigés en souterrain ou masqué sans survol du domaine public ou privé.

### **ARTICLE AUC 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**AUC 05-1** Il n'est pas imposé de règle.

### **ARTICLE AUC 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**AUC 06-1** Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 75 mètres de l'axe de la route départementale 490.

**AUC 06-2** Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- Avec un recul minimum de 15 mètres de la limite d'emprise des routes départementales,
- Avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

**AUC 06-3** Les prescriptions de l'article AUC 06-2 ne s'appliquent pas aux extensions des constructions existantes si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de l'emprise publique.

**AUC 06-4** Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au minimum 1 mètre.

### **ARTICLE AUC 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**AUC 07-1** Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimum de 3 mètres.
- soit avec un recul minimum d'un mètre, pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage, OU pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, OU lorsqu'une haie en limite séparative existe.

### **ARTICLE AUC 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **ARTICLE AUC 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**AUC 09-1** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale du terrain.

## **ARTICLE AUC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**AUC 010-1** Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée plus combles (R+1+C) et leur hauteur ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

**AUC 010-2** La hauteur des constructions à usage d'activités compatibles avec la vocation de la zone ne devra pas excéder 10 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

## **ARTICLE AUC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**AUC 011-1** Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**AUC 11-2** L'ensemble des règles prescrites aux articles AUC11 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Adaptation au sol :

**AUC 11-3** Le concepteur adaptera la construction à la topographie originelle du terrain. Sur les terrains plats, la cote altimétrique du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction. Sur les terrains en dénivelé, la cote altimétrique du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

### Aspect des constructions :

**AUC 11-4** Les volumes et silhouettes des constructions seront simples.

**AUC 11-5** Les extensions et annexes devront être en harmonie et s'intégrer à l'aspect de la construction principale.

**AUC 11-6** Les panneaux solaires et équipements destinés aux économies d'énergies sont autorisés. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

**AUC 11-7** Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- la construction d'annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune,
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les enduits d'imitation de matériaux,
- Le blanc pur en enduit,

- Les pignons aveugles Les pignons aveugles sont interdits sauf en limite de propriété.
- Le bardage métallique en façade.

**AUC 11-8** Les façades auront un ton homogène.

**AUC 11-9** Les couleurs de façades seront choisies dans la gamme ocre, sable, beige.

**AUC 11-10** Les enduits ou les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architectures : modénature, corniche, bandeau...

**AUC 11-11** L'enduit des façades sera de finition grattée ou lissée, ou les façades seront revêtues de bois.

#### Toitures

**AUC 11-12** Les toitures doivent comporter au minimum 2 pentes, de 35° minimum.

**AUC 11-13** Les toitures-terrasses ou de faibles pentes sont interdites sauf dans le cas :

- d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et dans le paysage,
- d'abris de jardin,
- d'extension de la construction principale, d'annexes jointives ou non jointives, dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse à la partie bâtie existante,
- En cas de toiture terrasse, celle-ci doit être habillée d'un acrotère.

**AUC 11-14** Pour les annexes et les extensions des constructions existantes, les toitures à un seul versant sont admises à condition que son point le plus élevé reste en dessous du niveau du faîtage du bâtiment principal ou des murs de clôture.

**AUC 11-15** Des débords de toit de 30 centimètres sont obligatoires pour les constructions à vocation d'habitation sauf en limite de propriété.

**AUC 11-16** Les matériaux de couverture et leurs teintes doivent être choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les matériaux doivent être mats de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume est autorisé comme matériau de couverture.

**AUC 11-17** L'emploi de matériaux ondulés métalliques brillants ou plastiques, en toiture, est interdit.

#### Clôtures

**AUC 11-18** Par leur aspect et leur hauteur, les clôtures doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

**AUC 11-19** Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires.

**AUC 11-20** La construction présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex...) est autorisée avec une hauteur similaire à celle des murs traditionnels avoisinants.

**AUC 11-21** Les clôtures en plaques de béton moulé ou en palissade béton sont interdites

**AUC 11-22** En limite d'emprise publique,

- Les clôtures végétales devront être constituées d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique. Les murs pleins sont interdits le long des voies publiques.
- Des murets en maçonnerie identiques à la construction principale d'une hauteur de 0,80 m maximum sont autorisés et peuvent être surmontés ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire voie.

**AUC 11-23** En limite séparative,

- Les clôtures peuvent être constituées de grillages doublés ou non de haies d'essences locales à l'intérieur de la parcelle.
- Les murs traditionnels (briques, pierres, moellons, silex...) doivent être maintenus, la construction ou reconstruction de tels murs est autorisée avec une hauteur similaire aux murs avoisinants.

En frange urbaine c'est-à-dire en limite d'espaces naturels ou de terres agricoles, les clôtures des parcelles privées devront être constituées de haies d'essences locales ou d'une haie d'arbres de haut jet d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou de toute autre clôture non visible depuis la voie publique.

**AUC 11-24** Dans les zones soumises au risque inondation et dans les champs d'expansion des ruissellements identifiés sur les documents graphiques, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de l'eau.

## **ARTICLE AUC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**AUC 12-1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

**AUC 12-2** Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- au minimum deux places de stationnement par logement,
- une place par logement pour les logements aidés,
- une place visiteur par tranche achevée de trois logements.

**AUC 12-3** Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

## **ARTICLE AUC 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**AUC 13-1** Les plantations devront être constituées d'essences locales uniquement.

**AUC 13-2** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

**AUC 13-3** Une haie vive devra obligatoirement être plantée en limite des zones naturelles ou agricoles.

**AUC 13-4** Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.

**AUC 13-5** Les espaces libres de constructions doivent être aménagés en espaces verts paysagers ou engazonnés.

**AUC 13-6** Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace libre.

#### **ARTICLE AUC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**AUC 14-1** Il n'est pas fixé de règle.

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

## **CHAPITRE III**

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

Il s'agit d'une zone naturelle à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et sous conditions les extensions et annexes des constructions existantes.

Cette zone comprend un secteur AH d'habitat existant.

Cette zone est soumise aux risques localisés sur le plan :

- d'inondation,
- de ruissellement,
- de cavités souterraines.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **ARTICLE A 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

**A 01-1** Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02.

##### **A 01-2 Cavités souterraines :**

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02 sont interdits en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

##### **A 01-3 Inondations et ruissellements :**

Dans les zones d'expansion de ruissellement, dans les secteurs soumis au risque inondation, repérés sur le plan de zonage, tous modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2 sont interdits en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE A 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**A 02-1** Dans la zone A et AH, sont autorisées, sous réserve des conditions ci-après :

- Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :
  - o la création et l'extension de bâtiments nécessaires aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées,
  - o les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à proximité du siège

d'exploitation, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions et les annexes de ces habitations indispensables au fonctionnement de l'activité agricole sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante,

- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du Code Rural,
- La réhabilitation des constructions existantes sans création de nouveaux logements,
- La mise en conformité des installations existantes,
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone,
- Les éoliennes sous réserve d'une hauteur inférieure à 12 mètres,
- Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à la lutte contre l'inondation,
- Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies:
  - o la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...);
  - o l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité, et si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie,
  - o la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes :
    - l'habitation, avec un maximum de trois logements y compris celui existant,
    - l'hébergement hôtelier (gîtes, chambres d'hôtes),
    - l'artisanat, comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- L'extension d'un bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de l'emprise au sol du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du P.L.U., sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

**A 02-2 Dans le secteur AH, sont également autorisées :**

- les extensions des constructions existantes dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol en plus de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du P.L.U.,
- les annexes de faible importance dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol en plus de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du P.L.U.

### **A 02-3 Inondations et Ruissellements :**

Dans les zones d'expansion de ruissellement, repérées sur le plan de zonage du PLU, seules sont autorisées :

- La réhabilitation, sans changement d'affectation, des constructions existantes, pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'aggraver l'exposition de personnes au risque inondation ou de créer un sous-sol.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.
- Les clôtures sous condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

Dans les secteurs soumis au risque inondation, repérés sur le plan de zonage du PLU, seules sont autorisées :

- La réhabilitation, sans changement d'affectation, des constructions existantes, pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'aggraver l'exposition de personnes au risque inondation ou de créer un sous-sol.
- les extensions mesurées (dans la limite de 20% de l'emprise au sol), pour l'amélioration du confort des habitations, en dehors de l'enveloppe considérée potentiellement inondable,  
Sous réserve que :  
.ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements (donc d'exposer plus de personnes au risque d'inondation), ou de créer un sous-sol, ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux  
Et  
.à condition de surélever le plancher de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation, de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation
- Les clôtures sous condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

Dans les secteurs susceptibles d'engendrer des désordres hydrauliques en cas d'aménagement, reportés au plan de zonage du PLU, sont autorisées les nouvelles constructions listées en A02-1 et A02-2, sous réserve :

- que l'aménagement des parcelles ne fasse pas obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement et n'engendre pas de désordre(s) hydraulique(s) sur les parcelles voisines,  
ET
- que les nouvelles constructions se localisent uniquement en amont d'un remblai.

### **A 02-4 Cavités souterraines :**

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de zonage, seules sont autorisées :

- Les occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de supprimer les risques,
- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol,
- L'extension mesurée des constructions existantes,
  - o à l'exclusion des établissements recevant du public,

- notamment pour l'amélioration du confort des habitations et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,
  - dans la limite de 20% de l'emprise au sol dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction.
- La mise en conformité des installations agricoles existantes.

**A 02-4 Concernant les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ,
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine,
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

**ARTICLE A 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

**1 – Accès**

**A 03-1** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

**A 03-2** Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

**A 03-3** L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**A 03-4** L'accessibilité à la forêt publique ne peut se faire que d'espace public à espace public : ainsi les portillons et autres accès individuels d'une propriété privée vers la forêt publique sont interdits.

**2 – Voirie**

**A 03-5** Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

**A 03-6** L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

**ARTICLE A 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**1 – Alimentation en eau potable**

**A 04-1** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

## **2 – Assainissement**

### **Eaux usées domestiques**

**A 04-2** Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique justifiée, un réseau d'assainissement autonome est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions réglementaires et au zonage d'assainissement.

### **Eaux résiduaires des activités non domestiques**

**A 04-3** L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

**A 04-4** Cependant, certains effluents, compte tenu de leur nature ou de leur quantité, peuvent ne pas être autorisés à être rejetés dans le réseau collectif.

### **Eaux pluviales**

**A 04-6** Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds et ne pas aggraver la situation à l'aval. Avant rejet, les eaux pluviales devront donc être régulées par des dispositifs adaptés (prairie inondable, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

**A 04-7** Les aménagements réalisés sur tout terrain seront tels qu'ils garantissent ensuite l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

**A 04-8** A défaut de réseau, et en l'absence de prescriptions particulières, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

**A 04-9** Dans tous les cas, le débit des eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doit pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante.

## **3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

**A 04-10** Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, de télédiffusion sont exigés en souterrain ou masqué sans survol du domaine public ou privé.

## **ARTICLE A 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**A 05-1** En cas de recours à un assainissement autonome, une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> est exigée.

## **ARTICLE A 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

**A 06-1** Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au minimum 1 mètre.

**A 06-2** A l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres des berges des rivières et ruisseaux.

### **Dans la zone A stricte**

**A 06-3** A l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions autorisées doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 15 mètres de la limite d'emprise des RD,
- 12 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

### **Dans le secteur AH**

**A 06-4** A l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 15 mètres de la limite d'emprise des routes départementales,
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies,

**A 06-5** Les prescriptions de l'article A06-3 et A06-4 ne s'appliquent aux extensions et au changement de destination des bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de l'emprise publique.

## **ARTICLE A 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**A 07-1** Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

**A 07-2** Les constructions autorisées, doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 30 mètres de la limite des espaces boisés classés reportés au plan de zonage.

**A 07-3** Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins :

- des limites des zones à vocation principale d'habitat,
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

**A 07-4** Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter sur la limite séparative ou avec un retrait d'au minimum 1 mètre.

## **ARTICLE A 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **ARTICLE A 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**A 09-1** Dans le secteur AH, l'emprise au sol maximum autorisée est de 20 % de la superficie totale du terrain.

Si la limite des 20 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**A 010-1** Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un étage sur rez-de-chaussée plus comble (R+1+C) et leur hauteur ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

**A 10-2** La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres à l'égout de la toiture.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **De manière générale en zone agricole :**

**A 011-1** Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**A 11-2** L'ensemble des règles inscrites aux articles A11 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Adaptation au sol :**

**A 11-3** Le concepteur adaptera la construction à la topographie originelle du terrain. Sur les terrains plats, la cote altimétrique du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction, sauf contrainte technique d'exploitation. Sur les terrains en dénivelé, la cote altimétrique du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,70 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction sauf contrainte technique d'exploitation.

Dans les secteurs inondables, cette cote s'entend hors surélévation nécessaire à la prise en compte du risque inondation.

**A 11-4** Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

### **Aspect des constructions :**

**A 11-5** Les volumes et silhouettes des constructions seront simples.

### **Clôtures**

**A 11-6** Par leur aspect et leur hauteur, les clôtures doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

**A 11-7** Dans les zones soumises au risque inondation et dans les champs d'expansion des ruissellements identifiés sur les documents graphiques, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de l'eau.

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

#### Aspect des constructions :

**A 11-8** Les extensions et annexes devront être en harmonie et s'intégrer à l'aspect de la construction principale.

**A 11-9** Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- la construction d'annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune,
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les enduits d'imitation de matériaux,
- Le blanc pur en enduit,
- Les pignons aveugles Les pignons aveugles sont interdits sauf en limite de propriété.
- Le bardage métallique en façade.

**A 11-10** Les façades auront un ton homogène.

**A 11-11** Les couleurs de façades seront choisies dans la gamme ocre, sable, beige.

**A 11-12** Les enduits ou les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architectures : modénature, corniche, bandeau...

**A 11-13** L'enduit des façades sera de finition grattée ou lissée, ou les façades seront revêtues de bois.

**A 11-14** 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.

#### Toitures

**A 11-15** Les toitures doivent comporter au minimum 2 pentes de 35° minimum.

**A 11-16** Les toitures-terrasses ou de faibles pentes sont interdites sauf dans le cas :

- d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et dans le paysage,
- d'abris de jardin,
- d'extension de la construction principale, d'annexes jointives ou non jointives, dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse à la partie bâtie existante,
- En cas de toiture terrasse, celle-ci doit être habillée d'un acrotère.

**A 11-17** Pour les annexes et les extensions des constructions existantes, les toitures à un seul versant sont admises à condition que son point le plus élevé reste en dessous du niveau du faîtage du bâtiment principal ou des murs de clôture.

**A 11-18** Des débords de toit de 30 centimètres sont obligatoires pour les constructions à usage d'habitation sauf en limite de propriété.

**A 11-19** Les matériaux de couverture et leurs teintes doivent être choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction. Les matériaux doivent être mats de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume est autorisé comme matériau de couverture.

**A 11-20** L'emploi de matériaux ondulés métalliques brillants ou plastiques, en toiture, est interdit.

#### Clôtures

**A 11-21** La construction ou la reconstruction de clôture existante présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex...) est autorisée avec une hauteur similaire à celle des murs traditionnels avoisinants.

**A 11-22** Les clôtures en plaques de béton moulé ou en palissade béton sont interdites

**A 11-23** En limite d'emprise publique,

- Les clôtures végétales devront être constituées d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique. Les murs pleins sont interdits le long des voies publiques.
- Des murets en maçonnerie identiques à la construction principale d'une hauteur de 0,80 m maximum sont autorisés et peuvent être surmontés ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire voie.

En limite séparative,

- Les clôtures peuvent être constituées de grillages doublés ou non de haies d'essences locales à l'intérieur de la parcelle.
- Les murs traditionnels (briques, pierres, moellons, silex...) doivent être maintenus, la construction ou reconstruction de tels murs est autorisée avec une hauteur similaire aux murs avoisinants.

En frange urbaine c'est-à-dire en limite d'espaces naturels ou de terres agricoles, les clôtures des parcelles privées devront être constituées de haies d'essences locales ou d'une haie d'arbres de haut jet d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou de toute autre clôture non visible depuis la voie publique.

#### **Pour les constructions agricoles**

##### Aspect des constructions :

**A 11-24** Les façades des constructions sont constituées de bardage métallique, bardage bois ou enduites et présentent une teinte foncée et mate.

##### Toitures

**A 11-25** Les toitures des constructions sont monopentes ou double pentes.

**A 11-26** Les matériaux de toiture devront être de teinte foncée et mate.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**A 12-1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

**A 12-2 Dans le secteur AH :**

- Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement, au minimum, doivent être aménagées par logement.
- Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
  - o pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
  - o pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

## **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**A 13-1** Les plantations devront être constituées d'essences locales uniquement.

**A 13-2** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

**A 13-3** Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être masqués par des écrans végétaux.

**A 13-4** Les constructions de bâtiments agricoles doivent être accompagnées de plantations pour permettre d'assurer leur intégration.

**A 13-5 Dans le secteur AH :** les espaces libres de constructions doivent en outre être aménagés en espaces verts paysagers ou engazonnés.

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**A 14-1** Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE IV**

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

Il s'agit d'une zone naturelle de protection stricte en raison de la qualité des sites et des paysages, où des extensions et des annexes des constructions peuvent être admises à des fins d'habitat existantes.

Cette zone comprend :

- un secteur NH des hameaux,
- un secteur NL des sports et loisirs.

Cette zone est soumise aux risques localisés sur le plan :

- d'inondation,
- de ruissellement,
- de cavités souterraines.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### **ARTICLE N 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

**N 01-1** Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02.

##### **N 01-2 Cavités souterraines :**

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02 sont interdits en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

##### **N 01-3 Inondations et ruissellements :**

Dans les zones d'expansion de ruissellement, dans les secteurs soumis au risque inondation, repérés sur le plan de zonage, tous modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2 sont interdits en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE N 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**N 02-1** Sont autorisés dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les stations d'épuration,
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à la lutte contre l'inondation,
- Les installations et constructions nécessaires à l'activité forestière,
- Le changement de destination des bâtiments existants.

**N 02-2 Dans le secteur NL, sont autorisés :**

- les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux activités touristiques et de loisirs.

**N 02-3 Dans le secteur NH, sont autorisés :**

- les extensions des constructions existantes dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol en plus de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du P.L.U.,
- les annexes de faible importance dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol en plus de l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du P.L.U..

**N 02-4 Cavités souterraines :**

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de zonage, seules sont autorisées :

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

**N 02-5 Inondations et ruissellements :**

Dans les zones d'expansion de ruissellement, repérées sur le plan de zonage du PLU, seules sont autorisées :

- La réhabilitation, sans changement d'affectation, des constructions existantes, pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'aggraver l'exposition de personnes au risque inondation ou de créer un sous-sol.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation.
- Les clôtures sous condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

Dans les secteurs soumis au risque inondation, repérés sur le plan de zonage du PLU, seules sont autorisées :

- La réhabilitation, sans changement d'affectation, des constructions existantes, pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que les travaux n'aient pas pour effet d'aggraver l'exposition de personnes au risque inondation ou de créer un sous-sol.
- les extensions mesurées (dans la limite de 20% de l'emprise au sol), pour l'amélioration du confort des habitations, en dehors de l'enveloppe considérée potentiellement inondable,  
Sous réserve que :  
.ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements (donc d'exposer plus de personnes au risque d'inondation), ou de créer un sous-sol, ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux  
ET

- .à condition de surélever le plancher de 30 cm par rapport à la cote du terrain naturel.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés pour des causes autres qu'une inondation, de préférence avec des mesures de protection rapprochée ou une surélévation
- Les clôtures sous condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux

Dans les secteurs susceptibles d'engendrer des désordres hydrauliques en cas d'aménagement, reportés au plan de zonage du PLU, sont autorisées les nouvelles constructions listées dans les articles N 02-1, N02-2, N02-3, sous réserve :

- que l'aménagement des parcelles ne fasse pas obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement et n'engendre pas de désordre(s) hydraulique(s) sur les parcelles voisines, ET
- que les nouvelles constructions se localisent uniquement en amont d'un remblai.

#### **N 02-6 Concernant les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable, conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur,
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine,
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

### **ARTICLE N 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS**

#### **1 – Accès**

**N 03-1** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

**N 03-2** Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

**N 03-3** L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**N 03-4** L'accessibilité à la forêt publique ne peut se faire que d'espace public à espace public : ainsi les portillons et autres accès individuels d'une propriété privée vers la forêt publique sont interdits.

## **2 – Voirie**

**N 03-5** Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Dans tous les cas, elles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

**N 03-6** L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

## **ARTICLE N 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 – Alimentation en eau potable**

**N 04-1** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### **2 – Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

**N 04-2** Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique justifiée, un réseau d'assainissement autonome est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions réglementaires et au zonage d'assainissement.

#### **b) Eaux résiduaires des activités non domestiques**

**N 04-3** L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires. Cependant, certains effluents, compte tenu de leur nature ou de leur quantité, peuvent ne pas être autorisés à être rejetés dans le réseau collectif.

#### **c) Eaux pluviales**

**N 04-4** Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds et ne pas aggraver la situation à l'aval. Avant rejet, les eaux pluviales devront donc être régulées par des dispositifs adaptés (prairie inondable, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

**N 04-5** Les aménagements réalisés sur tout terrain seront tels qu'ils garantissent ensuite l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

**N 04-6** A défaut de réseau, et en l'absence de prescriptions particulières, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis

des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

**N 04-7** Dans tous les cas, le débit des eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doit pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante.

### **3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

**N 04-8** Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, de télédiffusion sont exigés en souterrain ou masqué sans survol du domaine public ou privé.

### **ARTICLE N 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**N 05-1** En cas de recours à un assainissement autonome, une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> est exigée.

### **ARTICLE N 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

**N 06-1** Les équipements publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au minimum 1 mètre.

**N 06-2** A l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres des berges des rivières et ruisseaux.

#### **Dans la zone N stricte**

**N 06-3** A l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 15 mètres de la limite d'emprise des routes départementales,
- 10 mètres de la limite d'emprise des autres voies,

#### **Dans le secteur NH**

**N 06-4** A l'exception des équipements publics ou d'intérêt collectif, les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- **15 mètres de la limite d'emprise des routes départementales,**
- **5 mètres de la limite d'emprise des autres voies,**

**N 06-5** Les prescriptions de l'article N06-2 et N06-3 ne s'appliquent pas aux extensions et changements de destination des bâtiments existants si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de l'emprise publique.

### **ARTICLE N 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**N 07-1** Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant un recul minimum de 3 mètres.

**N 07-2** Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimum de 1 mètre.

**N 07-3** Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 30 mètres de la limite des espaces boisés classés reportés au plan de zonage.

### **ARTICLE N 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

### **ARTICLE N 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**N 09-1** Dans le secteur NH, l'emprise au sol maximum autorisée est de 20 % de la superficie totale du terrain.

Si la limite des 20 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**N 10-1** Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée plus combles (R+1+C) et leur hauteur ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**N 11-1** L'autorisation d'urbanisme sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**N 11-2** L'ensemble des règles inscrites aux articles N11 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### *Adaptation au sol :*

**N 11-3** Le concepteur adaptera la construction à la topographie originelle du terrain. Sur les terrains plats, la cote altimétrique du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder

0,50 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction. Sur les terrains en dénivelé, la cote altimétrique du plancher fini du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,70 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction. Dans les secteurs inondables, cette cote s'entend hors surélévation nécessaire à la prise en compte du risque inondation.

Aspect des constructions :

**N 11-4** Les volumes et silhouettes des constructions seront simples.

**N 11-5** Les façades auront un ton homogène.

**N 11-6** Les couleurs de façades seront choisies dans la gamme ocre, sable, beige.

**N 11-7** Les enduits ou les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architectures : modénature, corniche, bandeau...

**N 11-8** L'enduit des façades sera de finition grattée ou lissée, ou les façades seront revêtues de bois.

**N 11-9** Les extensions et annexes devront être en harmonie et s'intégrer à l'aspect de la construction principale.

**N 11-10** Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

**N 11-11** Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
- la construction d'annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune,
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- Les enduits d'imitation de matériaux,
- L'enduit et la peinture visant à recouvrir les façades brique et colombage,
- Le blanc pur en enduit,
- Les pignons aveugles Les pignons aveugles sont interdits sauf en limite de propriété.

**N 11-12** 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.

Toitures

**N 11-13** Les toitures doivent comporter au minimum 2 pentes de 35° minimum.

**N 11-14** Les toitures-terrasses ou de faibles pentes sont interdites sauf dans le cas :

- d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et dans le paysage,
- d'abris de jardin,
- d'extension de la construction principale, d'annexes jointives ou non jointives, dans la mesure où ils s'intègrent de façon harmonieuse à la partie bâtie existante.

En cas de toiture terrasse, celle-ci doit être habillée d'un acrotère.

**N 11-15** Pour les annexes et les extensions des constructions existantes, les toitures à un seul versant sont admises à condition que son point le plus élevé reste en dessous du niveau du faîtage du bâtiment principal ou des murs de clôture.

**N 11-16** Des débords de toit de 30 centimètres sont obligatoires pour les constructions à usage d'habitation sauf en limite de propriété.

**N 11-17** Les couvertures doivent reprendre l'aspect de l'ardoise, de la tuile naturelle ou du chaume.

**N 11-18** L'emploi de matériaux ondulés métalliques brillants ou plastiques, en toiture, est interdit.

#### Clôtures

**N 11-19** Par leur aspect et leur hauteur, les clôtures doivent respecter le caractère des lieux avoisinants.

**N 11-20** La construction ou la reconstruction de clôture existante présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex...) est autorisée avec une hauteur similaire à celle des murs traditionnels avoisinants.

**N 11-21** Les clôtures en plaques de béton moulé ou en palissade béton sont interdites

**N 11-22** En limite d'emprise publique,

- Les clôtures végétales devront être constituées d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique. Les murs pleins sont interdits le long des voies publiques.
- Des murets en maçonnerie identiques à la construction principale d'une hauteur de 0,80 m maximum sont autorisés et peuvent être surmontés ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire voie.

En limite séparative,

- Les clôtures peuvent être constituées de grillages doublés ou non de haies d'essences locales à l'intérieur de la parcelle.
- Les murs traditionnels (briques, pierres, moellons, silex...) doivent être maintenus, la construction ou reconstruction de tels murs est autorisée avec une hauteur similaire aux murs avoisinants.

En frange urbaine c'est-à-dire en limite d'espaces naturels ou de terres agricoles, les clôtures des parcelles privées devront être constituées de haies d'essences locales ou d'une haie d'arbres de haut jet d'essences locales, doublées ou non d'un grillage ou de toute autre clôture non visible depuis la voie publique.

**N 11-23** Dans les zones soumises au risque inondation et dans les champs d'expansion des ruissellements identifiés sur les documents graphiques, les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de l'eau.

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**N 12-1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

**N 12-2** Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement au minimum, doivent être aménagées par logement.

**N 12-3** Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

## **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**N 13-1** Les plantations devront être constituées d'essences locales uniquement.

**N 13-2** Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

**N 13-3** Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.

**N 13-4** Dans les secteurs NH et NL, les espaces libres de constructions doivent être aménagés en espaces verts paysagers ou engazonnés.

**N 13-5** Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

**N 14-1** Il n'est pas fixé de règle.

**ANNEXE :**

**LISTE DES ESSENCES LOCALES  
CONSEILLEES POUR LA  
PLANTATION DE HAIES**

(recommandée par le Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine Normande)



Pour planter en alignement ou en isolé : Arbres de haut-jet :

<b>Aulne glutineux</b>	<i>Alnus glutinosa</i>
<b>Bouleau verruqueux</b>	<i>Betula pendula</i>
<b>Bouleau pubescent ou bouleau blanc</b>	<i>Betula pubescens ou Betula alba</i>
<b>Charme commun</b>	<i>Carpinus betulus</i>
<b>Châtaignier commun</b>	<i>Castanea sativa</i>
<b>Chêne pédonculé</b>	<i>Quercus robur</i>
<b>Chêne sessile ou rouvre</b>	<i>Quercus petraea</i>
<b>Erable champêtre</b>	<i>Acer campestre</i>
<b>Frêne commun</b>	<i>Fraxinus excelsior</i>
<b>Hêtre sylvestre</b>	<i>Fagus sylvatica</i>
<b>If commun</b>	<i>Taxus baccata</i>
<b>Peuplier tremble</b>	<i>Populus tremula</i>
<b>Peuplier noir</b>	<i>Populus nigra</i>
<b>Saule blanc</b>	<i>Salix alba</i>
<b>Orme champêtre</b>	<i>Ulmus minor</i>

Pour le bourrage dans les haies : Arbres de 7 à 15m + \* supportent bien la taille

<b>Alisier (sorbier alisier)</b>	<i>Sorbus torminalis</i>
<b>Bourdaine</b>	<i>Frangula alnus</i>
<b>Cerisier de sainte -Lucie</b>	<i>Prunus mahaleb</i>
<b>Charme commun*</b>	<i>Carpinus betulus</i>
<b>Erable champêtre*</b>	<i>Acer campestre</i>
<b>Fusain d'Europe</b>	<i>Evonymus europaeus</i>
<b>Hêtre sylvestre*</b>	<i>Fagus sylvatica</i>
<b>Houx</b>	<i>Ilex aquifolium</i>
<b>If commun</b>	<i>Taxus baccata</i>
<b>Merisier</b>	<i>Prunus avium</i>
<b>Nerprun purgatif</b>	<i>Rhamnus cathartica</i>
<b>Noisetier coudrier</b>	<i>Corylus avellana</i>
<b>Prunelier (épine noire)</b>	<i>Prunus spinosa</i>
<b>Sorbier des oiseleurs</b>	<i>Sorbus aucuparia</i>

Pour le bourrage dans les haies : Arbustes (jusqu'à 7 m)

<b>Aubépine à un style</b>	<i>Crataegus monogyna</i>
<b>Buis</b>	<i>Buxus sempervirens</i>
<b>Cornouiller mâle</b>	<i>Cornus mas</i>
<b>Cornouiller sanguin</b>	<i>Cornus sanguinea</i>
<b>Eglantier commun</b>	<i>Rosa canina</i>
<b>Néflier</b>	<i>Mespilus germanica</i>
<b>Saule cendré</b>	<i>Salix cinerea</i>
<b>Saule des vanniers</b>	<i>Salix viminalis</i>
<b>Saule marsault</b>	<i>Salix caprea</i>
<b>Saule roux</b>	<i>Salix atrocinerea</i>
<b>Sureau noir</b>	<i>Sambucus nigra</i>
<b>Troène commun</b>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<b>Viorne lantane</b>	<i>Viburnum lantana</i>
<b>Viorne obier</b>	<i>Viburnum opulus</i>