

commune de
YERVILLE

YERVILLE
Normandie

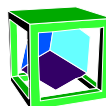
PLU

mise en compatibilité
n°2 du Plan
Local d'Urbanisme

Règlement

Document approuvé par le conseil municipal
le 14 décembre 2016

chargé d'études de la
modification du P.L.U.:



Perspectives Gauvain ALEXANDRE
98 le Petit Chemin 76520 FRESNE LE PLAN

GENERALITES

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme, et notamment à ses articles R-123-4 à R-13-10.

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Yerville.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal:

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

Article R111-2 (salubrité et sécurité publique)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

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

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

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

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

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

Article 3 - Division du territoire en zones

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

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

- a) Les zones urbaines (zones U), comprenant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sont divisées en plusieurs secteurs:
- le secteur U strict correspondant au centre ville, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, de commerce et de petit artisanat, à densité moyenne.
 - le secteur Ua, correspondant aux zones non centrales du bourg, à vocation principale d'habitat, sur une densité plus faible.
 - Le secteur Ub, secteur du Bois Ribeaumard, à vocation d'activités de sport, de tourisme et de loisirs
 - le secteur Uy secteur du Bois de l'Arc (Mare Sasseuze) et de Thibermesnil, à vocation principale d'activités

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

- b) Les zones à urbaniser (zones AU), comprenant les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, présentent plusieurs secteurs:
- le secteur AUa, à la Myre, à vocation principale d'habitat,
 - le secteur AUb au Quartier Delahaye, à vocation mixte d'habitat et d'équipements publics
 - le secteur AUc, à la Ferme, à vocation mixte d'habitat et d'équipements publics

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

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans chacun de ces secteurs, le projet d'aménagement et de

développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur. Les constructions y sont uniquement autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur principal, respectant les orientations d'aménagement et le règlement.

- c) Les zones agricoles (zones A), comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les zones agricoles comprennent également un secteur Aa, à vocation principale de négoce agricole, où les constructions peuvent être plus élevées.

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

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

Les zones naturelles intègrent huit secteurs:

- le secteur N strict protégé en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- le secteur Na, protégé en raison de la qualité du site, Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une urbanisation très mesurée et d'un règlement approprié
- le secteur Nb protégé en raison de la qualité du site, Les constructions existantes peuvent être aménagées ou agrandies, y compris dans le cadre d'un changement de vocation

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

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

Article 4 - Adaptations mineures

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

Chapitre I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U est la partie urbanisée de la commune, regroupant habitat, services et activités, sous des formes très diverses, allant de l'ordre continu à l'alignement, aux constructions regroupées ou isolées tant individuelles que collectives. Le maintien de cette diversité y est recherché, ainsi que la préservation du patrimoine ancien qui fait le charme de la commune.

La zone U comprend le secteur U strict correspondant au centre ville, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics, de commerce et de petit artisanat, à densité moyenne, le secteur Ua, correspondant aux zones non centrales du bourg, à vocation principale d'habitat, sur une densité plus faible, le secteur Ub, à vocation principale d'activités de sport, de tourisme et de loisirs, et le secteur Uy secteur du Bois de l'Arc (Mare Sausseuze) et de Thibermesnil, à vocation principale d'activités

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

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les nouvelles installations engendrant des nuisances incompatibles avec leur environnement .
- 1.2 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3 - Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sport ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation et à l'aménagement de la zone.
- 1.4 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), toute construction nouvelle, tout agrandissement de plus de 40m² hors œuvre nette et tout changement d'affectation
- 1.5 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), toute construction nouvelle, tout agrandissement de plus de 20m² hors œuvre nette et tout changement d'affectation

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Dans les secteurs U et Ua, les constructions ou installations (y compris les installations classées ou non d'activités commerciales ou artisanales, y compris leur extension à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage), à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2.2 - Dans le secteur Ub, les constructions ou installations à vocation d'activités de sport, de tourisme ou de loisirs. Dans le secteur Ub pourront toutefois être admis les logements associés au fonctionnement des activités précédentes, et dont la proximité directe est indispensable à ces activités.
- 2.3 - Dans le secteur Uy, les constructions ou installations non destinées à l'habitation (y compris les installations classées ou non d'activités commerciales ou artisanales, y compris leur extension à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage), à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes. Dans le secteur Uy pourront toutefois être admis les logements associés au fonctionnement des entreprises, et dont la proximité directe est indispensable à ces entreprises.
- 2.4 - Sans application des articles 13 et 14, s'ils rendaient l'opération impossible,
 - l'extension mesurée (20 m² de surface hors œuvre nette) des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives, dans la limite d'une surface hors œuvre nette totale de 170m².
 - la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf, en ce qui concerne les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les constructions détruites à la suite d'une inondation et en ce qui concerne les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), les constructions détruites à la suite d'un effondrement), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée (20 m² de surface hors œuvre nette en plus).

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

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

- 3.3 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.4 - Sauf en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou la configuration du site, l'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 3m minimum entre la limite de propriété sur rue et le portail.
- 3.5 . En cas de garage en sous sol, la pente de la rampe d'accès au garage ne devra pas être supérieure à 20%.
- 3.6 Dans le secteur Uy, les accès directs des parcelles depuis la route nationale 29 sont interdits.

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

4.1 EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

En absence de réseau public, seules seront autorisées les habitations individuelles qui devront être assainies conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire, s'il est existant, et selon son degré de saturation qui sera vérifié au préalable.

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

sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur.

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

4.4 **ELECTRICITE - TELEPHONE**

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

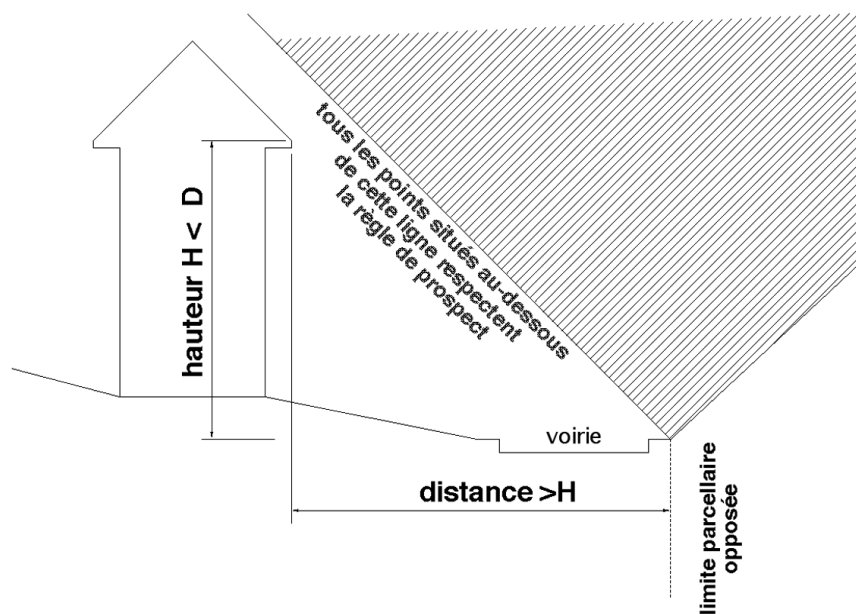
Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées:

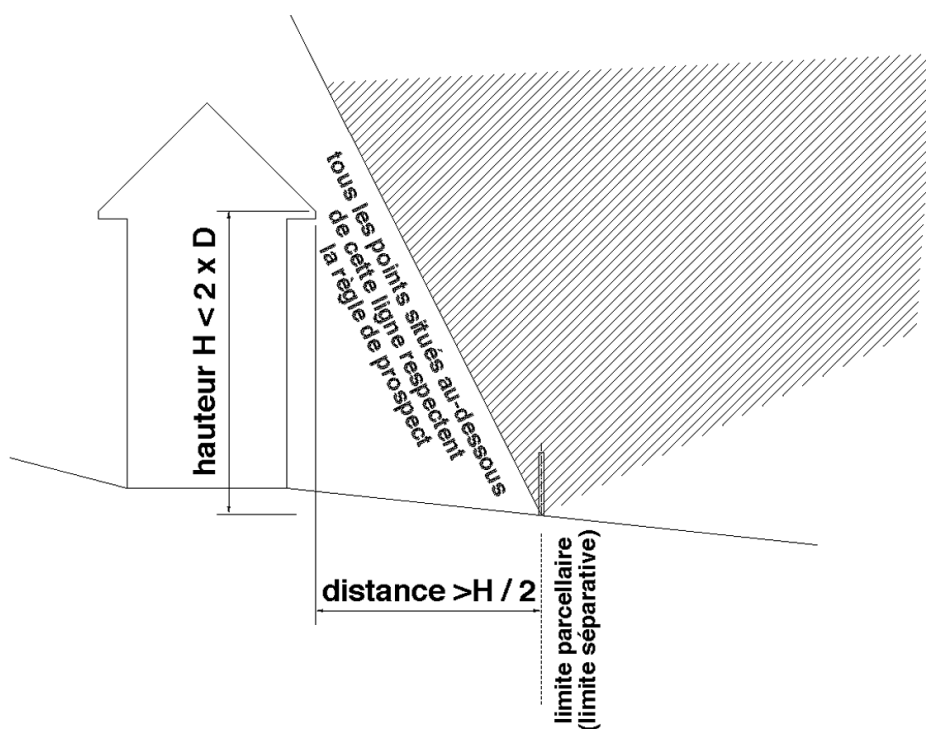
- 6.1 soit à l'alignement des voies publiques, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter.
- 6.2 soit à l'alignement des maisons voisines, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter
- 6.3 soit en retrait minimal de 5 m (sauf en ce qui concerne le secteur Uy, où le constructions devront respecter également un retrait minimal de 20m par rapport à la route nationale
- 6.4 Dans tous les cas d'application de l'article 6.3 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.



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

Les constructions doivent être implantées:

- 7.1 soit en limite séparative
- 7.2 soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D > H/2$) avec un minimum de 3,00m (sauf en ce qui concerne le secteur U strict, où ce minimum est réduit à 2m, et le secteur Uy, où ce minimum est porté à 5m).



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

Pas de prescription spéciale

Article U 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale.

Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

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

Dans le secteur U:

- ni quatre niveaux à partir du sol
- ni 15m

Dans le secteur Ua :

- ni trois niveaux à partir du sol
- ni 10m

- 10.2 La hauteur des autres constructions, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

Dans les secteur U et Ua:

- ni quatre niveaux à partir du sol
- ni 15m

Dans les secteurs Ub et Uy :

- 15m

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

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

11.1 - Généralités

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

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

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

11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Adaptation au sol

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

11.2.2 Sur les terrains plats, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.3 Aspect

11,3,1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). Dans certains cas l'utilisation de clins sera privilégiée, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

11.3.3. Pour les bâtiments artisanaux de petites dimensions (surface hors œuvre nette inférieure à 1500m²)

On privilégiera les clins en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant.

- 11.3.4. Dans le secteur Uy, les bâtiments devront s'intégrer à l'ensemble qu'ils constituent avec les constructions existantes, où s'inscrire dans un projet cohérent

11.4 **Toitures**

- 11.4.1 Les toitures des habitations doivent comporter au moins deux pentes. Ces pentes seront supérieures à 40°, sauf en ce qui concerne les petits appentis de moins de 20m², pour lesquels une pente unique et plus faible est admise. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages complexes dont l'emprise au sol est supérieure à 400m². Cette règle ne s'applique pas non plus aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 11.4.2 Les toitures - terrasses sont interdites, sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.3 Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, les toitures de faible pente sont acceptées.
- 11.4.4 Par exception aux articles précédents, en cas d'extension d'une construction, les nouvelles toitures devront tenir compte des volumes et des matériaux existants s'ils sont de qualité.
- 11.4.5 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées avec des matériaux traditionnels (naturels ou présentant le même aspect). Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.6 Pour les constructions à usage artisanal, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

11.5. **Clôtures**

- 11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.
- 11.5.2 Les clôtures en plaque de béton brut sont interdites.
- 11.5.3 Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être de couleur verte.

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

- 12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat individuel deux places par unité de logement, sur le terrain privatif.
- 12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50m² de SHON (hors surfaces de réserves et de stockage). Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels le nombre de places de stationnement sera uniquement adapté en fonction du projet.
- 12.3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites-places, ou verser une participation à la municipalité pour la non réalisation d'aires de stationnement.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les accès.

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

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m² de surface hors œuvre nette.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.
- 13.5 Les limites en contact avec une zone A ou N doivent être plantées d'arbres d'espèces locales sur talus. Ces arbres doivent être de haut-jet dans les secteurs Ub et Uy.

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

- 14.4 Le COS applicable dans la zone est de:

Pour le secteur U :

Il n'est pas fixé de COS pour le secteur U

Pour le secteur Ua :

0,5, sauf pour les bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales ou de service et sauf pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

1,2 pour les bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales ou de service (ce COS de 1,2 est applicable à l'ensemble des bâtiments situés sur une même parcelle dès lors que le rez-de-chaussée de l'un d'eux est à usage d'activités artisanales, commerciales, de service)

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif

0,4 pour le secteur Ub,

0,8 pour le secteur Uy.

Chapitre II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone AU est une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur. Le secteurs AUa a une vocation principale d'habitat. Les secteur AUb et AUc ont une vocation mixte d'habitat et d'équipements.

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

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Tous types de construction sauf celles mentionnées à l'article AU 2.
- 1.2 - L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.4 Les installations et constructions dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue) et dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron)
- 1.5 - Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sport ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation de la zone.

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2 - Les constructions à usage principal d'habitat ou d'équipement prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur, et respectant les prescriptions définies dans les orientations d'aménagement.

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

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

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.3 - Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour (rayon de giration : 8m minimum)
- 3.4 - L'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 3m minimum entre la limite de propriété sur rue et le portail.
- 3.5 - En cas de garage en sous sol, la pente de la rampe d'accès au garage ne devra pas être supérieure à 20%.
- 3.6 - Si des trottoirs sont réalisés, ils seront situés de chaque côté des chaussées, et l'un aura une largeur minimale de 1,5m.
- 3.7 - Toutes les voies et chemins seront conçus pour assurer l'accessibilité aux handicapés physiques.

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

4.1 EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire, s'il est existant, et selon son degré de saturation qui sera vérifié au préalable.

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

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

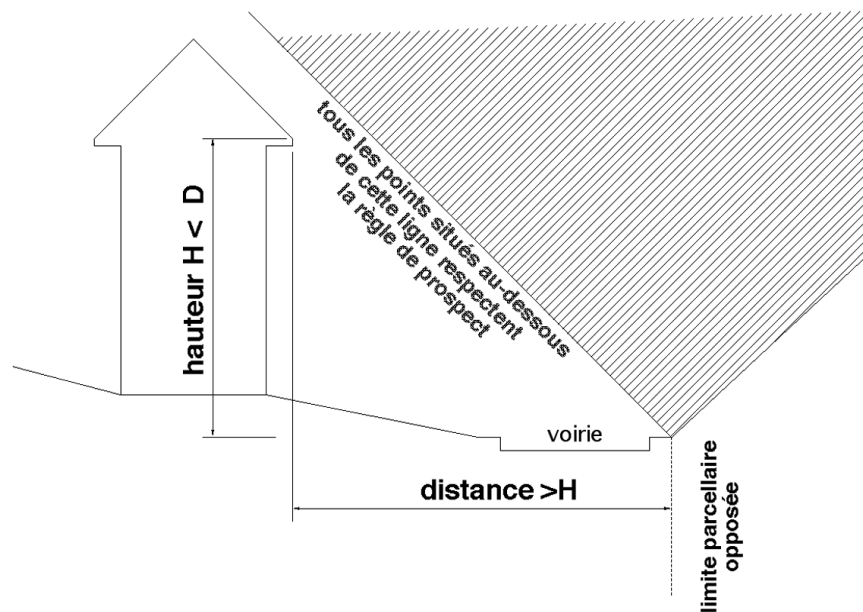
4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

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

Les constructions doivent être implantées:

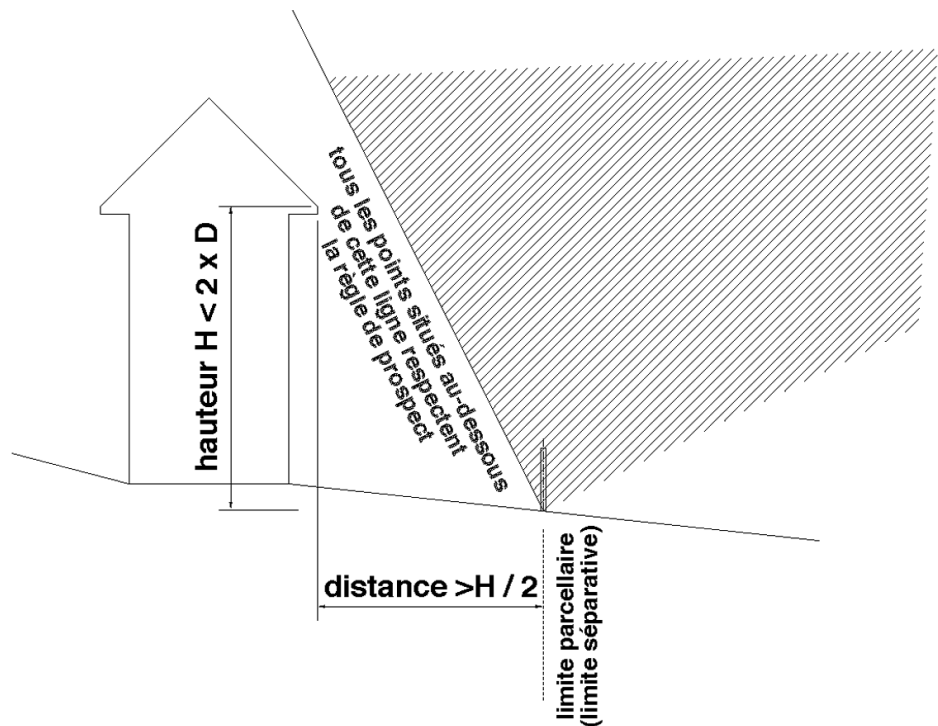
- 6.1 soit à l'alignement des voies publiques, en particulier si le plan d'ensemble crée un alignement visuel.
- 6.2 soit en retrait minimal de 3 m.
- 6.3 La distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.



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

Les constructions doivent être implantées:

- 7.1 soit en limite séparative
- 7.2 soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D > H/2$) avec un minimum de 3,00m



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

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

Pas de prescription spéciale

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale.

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

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

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

- ni 10m.

Dans les secteurs AUb et AUc, la hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni deux étages droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble habitable.

- ni 15m.

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

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

11.1 - Généralités

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

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

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

11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Adaptation au sol

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

11.2.2 Sur les terrains horizontaux, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

11.2.3 Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol (c'est à dire ne pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,50m par rapport au terrain naturel)

11.3 **Aspect**

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

11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). Dans certains cas l'utilisation de clins sera privilégiée, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

11.4 **Toitures**

11.4.1 Les toitures des habitations doivent avoir une pente supérieure à 40°, sauf en ce qui concerne les petits appentis de moins de 20m², pour lesquels une pente plus faible est admise..

11.4.2 Les toitures - terrasses sont interdites, sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.3 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées avec des matériaux traditionnels (naturels ou présentant le même aspect). Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.5. **Clôtures**

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

11.5.2 Les clôtures en plaque de béton brut sont interdites.

11.5.3 Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être de couleur verte.

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

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

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

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m² de surface hors œuvre nette.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence locale.
- 13.5 Les espaces classés boisés figurant aux plans correspondent à des espaces généralement boisés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- 14.1 Le COS applicable est de 0,5 pour le secteur AUa
- 14.2 Le COS applicable est de 0,6 pour les secteurs AUb et AUc, , sauf pour les bâtiments à usage d'activités artisanales, commerciales ou de service, et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont le COS est porté à 1,2 (le COS de 1,2 est applicable à l'ensemble des bâtiments situés sur une même parcelle dès lors que le rez-de-chaussée de l'un d'eux est à usage d'activités artisanales, commerciales, de service, d'équipement public ou d'équipement d'intérêt collectif)

Chapitre VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

Elle comprend également un secteur Aa, à vocation principale de négoce agricole, où les constructions plus élevées sont autorisées.

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Tous les types d'occupation du sol, sauf ceux visés à l'article 2.

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

2.1 Peuvent être autorisés:

A condition qu'elles n'empiètent pas sur un secteur Aa, un espace affecté par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue) ou un espace affecté par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), où toute construction ou installation est interdite, et à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une construction dispersée incompatible avec la protection des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols, sont autorisées:

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires à l'activité agricole.
- Les carrières servant à marner les champs propres d'une exploitation conformément à la loi d'orientation agricole de juillet 1999

2.3 - Peuvent être également autorisés les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (ces ouvrages ne peuvent être autorisés dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), que s'ils n'entravent pas l'écoulement superficiel des eaux de ruissellement, et si leur fonctionnement n'est pas susceptible d'être entravé par une inondation).

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

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.3 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

4.1 EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

En absence de réseau public, seule sera autorisée l'habitation individuelle isolée qui devra être assainie conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur, notamment l'arrêté interministériel du 6 Mai 1997.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

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

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

- 4.4.1 Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un

dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

- 4.4.2 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

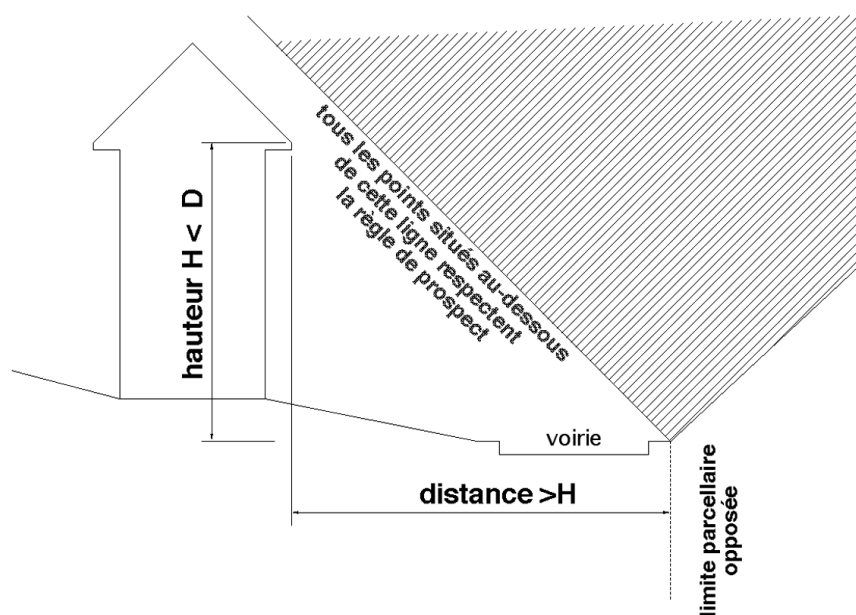
Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

- 5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1200m².

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

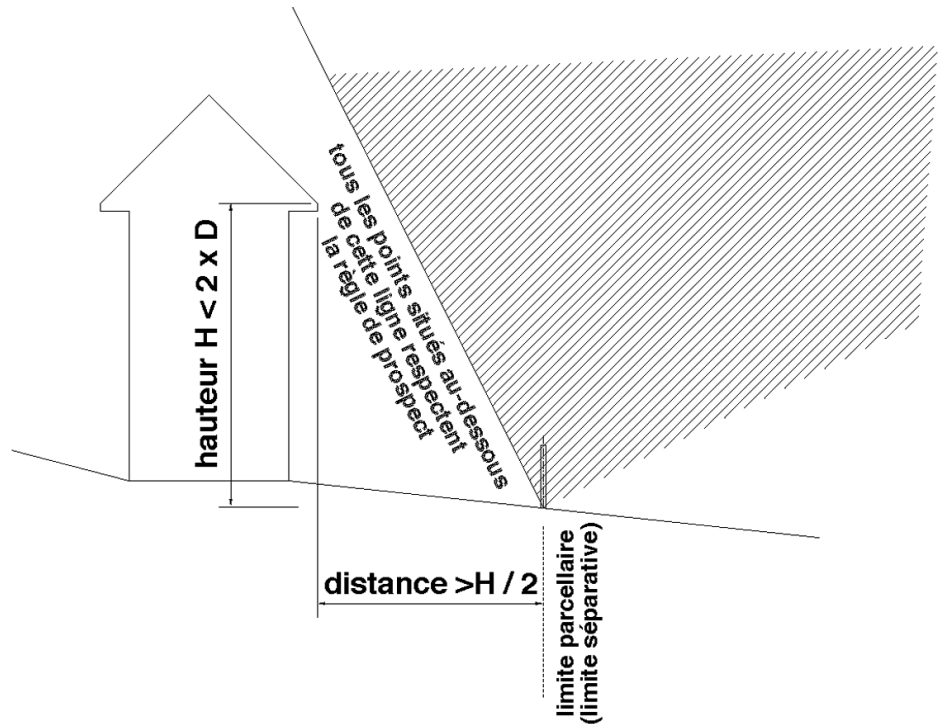
Les constructions doivent être implantées:

- 6.1 A 20m minimum de l'alignement des RD
- 6.2 A 5m minimum de l'alignement des autres voies publiques.
- 6.3 Dans tous les cas d'application de l'article 6.3 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.



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

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



- 7.2 En cas d'espace boisé classé (EBC) les constructions d'habitation doivent s'en éloigner de plus de 20 m.
- 7.3 En cas d'extension de bâtiments agricoles, la reconstitution des alignements d'arbres qui auraient été mis en cause est obligatoire.

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

Pas de prescriptions spéciales

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescriptions spéciales.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas excéder un étage droit sur rez de chaussée plus un comble.

10.2 15m hors tout pour les autres constructions, sauf dans le secteur Aa, où cette hauteur autorisée est portée à 25m..

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

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

- 1 1.1 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.
- 1 1.2 Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol (C'est à dire ne pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,5m par rapport au terrain naturel). Les bâtiments agricoles nécessitant, pour des raisons techniques, de grandes surfaces planes peuvent déroger à cette règle.
- 1 1.3 Les pentes de toiture des habitations et annexes seront au minimum de 30°. Des pentes plus faibles pourront être admises pour les annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue ou pour les petits agrandissements prévus en appentis, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

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

- 12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

- 13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 13.2 Dans la zone Aa, des plantations d'alignement sont obligatoires sur les limites du secteur au contact avec la zone A.

Ces plantations d'alignement sont obligatoirement constituées de hêtres (*Fagus Sylvatica*) et/ou de chênes (*Quercus robur*), sur talus.

En outre, les autres limites de la zone Aa devront être plantées d'arbres traditionnels (hêtres, chênes, etc.) en cépées, en mélange avec des arbustes d'essence locale (noisetiers, merisiers, cytise, etc.), l'ensemble sur talus.

- 13.3 Les espaces classés boisés figurant aux plans correspondent à des espaces généralement boisés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.4 En cas d'installations nouvelles édifiées dans un espace ouvert, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact de la plaine d'un nouveau brise vent s'intégrant au maillage végétal traditionnel.

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

14.4 Il n'est pas fixé de COS dans la zone.

Chapitre VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

Elle comprend:

- **le secteur N strict protégé en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.**
- **le secteur Na, protégé en raison de la qualité du site. Les constructions sont autorisées de manière mesurée**
- **le secteur Nb, protégé en raison de la qualité du site. Les constructions existantes peuvent être aménagées ou agrandies, y compris dans le cadre d'un changement de vocation**

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol sauf ceux visés à l'article 2.

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (ces ouvrages ne peuvent être autorisés dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), que s'ils n'entravent pas l'écoulement superficiel des eaux de ruissellement, et si leur fonctionnement n'est pas susceptible d'être entravé par une inondation).

- 2.2 Dans le secteur Na, la construction de maisons individuelles, l'aménagement, la rénovation des constructions existantes, y compris leur adaptation à une nouvelle vocation.
- 2.3 Dans le secteur Nb, l'aménagement, la rénovation, l'agrandissement des constructions existantes (y compris par des annexes jointives ou non jointives), y compris leur adaptation à une nouvelle vocation.

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

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.3 - Sauf en cas d'impossibilité technique liée à la topographie ou la configuration du site, l'accès automobile au terrain sera réalisé par une entrée charretière ménageant un recul de 3m minimum entre la limite de propriété sur rue et le portail.
- 3.4 . En cas de garage en sous sol, la pente de la rampe d'accès au garage ne devra pas être supérieure à 15%.

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

4.1 EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

En absence de réseau public, la construction sera assainie conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

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

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

4.4 **ELECTRICITE - TELEPHONE**

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

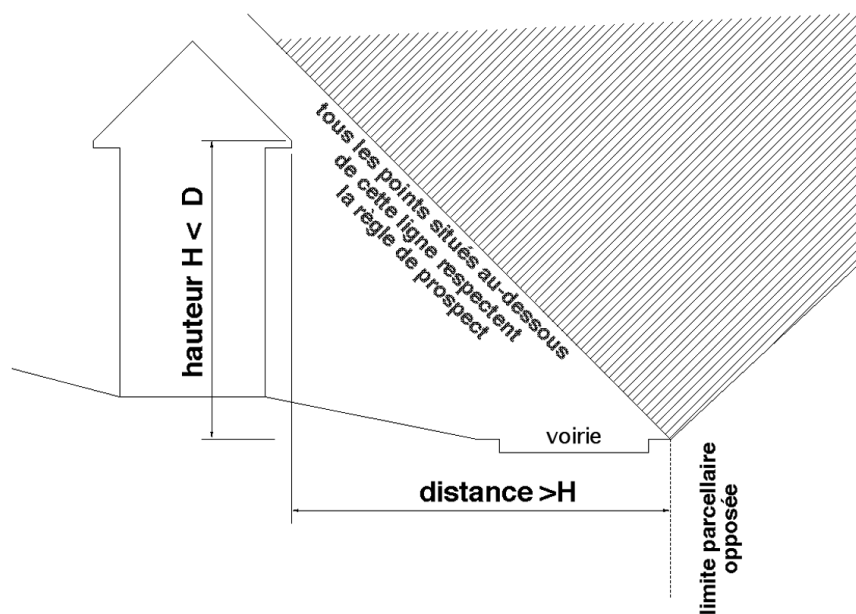
Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1 Lorsque le réseau d'assainissement collectif est inexistant, la superficie minimale des parcelles est fixée à 1200m².

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

Les constructions doivent être implantées:

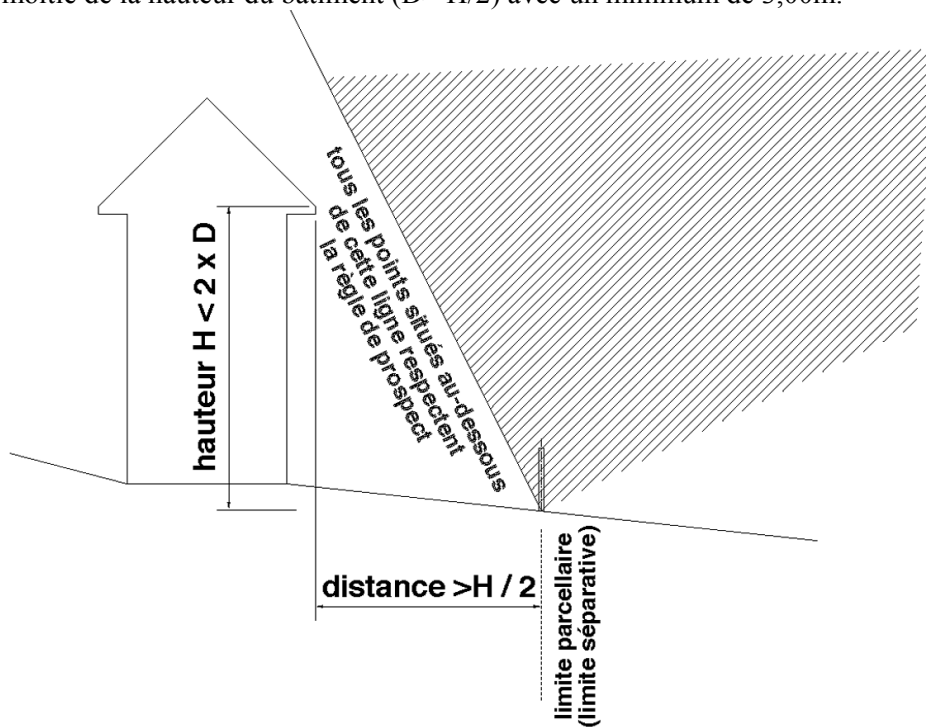
- 6.1 soit à l'alignement des voies publiques, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter.
- 6.2 soit en retrait minimal de 5m.
- 6.3 Dans tous les cas, la hauteur ne doit pas excéder la distance séparant la construction de l'alignement opposé.



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

Toute construction peut être implantée:

- 7.1 soit en limite séparative
- 7.2 soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D > H/2$) avec un minimum de 3,00m.



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

Pas de prescription spéciale

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions (surface projetée au sol de toutes les parties construites) ne doit pas dépasser 10% de la surface du terrain (avec un minimum autorisé de 120m²).

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

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

- un étage droit sur rez-de-chaussée plus comble

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

11.1 - Généralités

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

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

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

11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Adaptation au sol

- 11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.
- 11.2.2 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.
- 11.2.3 Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol (c'est à dire ne pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,50m par rapport au terrain naturel)

11.3 **Aspect**

- 11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens (ce qui exclut le blanc),
- 11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). Dans certains cas l'utilisation de clins de bois sera privilégiée, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.
- 11.3.3. Pour les bâtiments autres que des logements

S'il n'existe pas de constructions voisines de qualité pouvant servir de référence, on privilégiera les clins de bois en façade. Si l'on choisit le bardage métallique, il sera de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant.

11.4 **Toitures**

- 11.4.1 Les toitures des habitations doivent comporter au moins deux pentes Ces pentes seront supérieures à 40°, sauf en ce qui concerne les petits appentis de moins de 20m², pour lesquels une pente unique et plus faible est admise. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages complexes dont l'emprise au sol est supérieure à 400m². Cette règle ne s'applique pas non plus aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 11.4.2 Les toitures - terrasses sont interdites, sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.3 Pour les constructions à usage artisanal ou industriel, les toitures de faible pente sont acceptées.
- 11.4.4 Par exception aux articles précédents, en cas d'extension d'une construction, les nouvelles toitures devront tenir compte des volumes et des matériaux existants s'ils sont de qualité
- 11.4.5 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées avec des matériaux traditionnels (naturels ou présentant le même aspect). Des matériaux

différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.6 Pour les constructions à usage artisanal, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

11.5. **Clôtures**

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

11.5.2 Les clôtures en plaque de béton brut sont interdites.

11.5.3 Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être de couleur verte.

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

12.1 - Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques

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

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

13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain

13.3 Les espaces classés boisés (EBC) figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

14.4 Il n'est pas fixé de C.O.S.