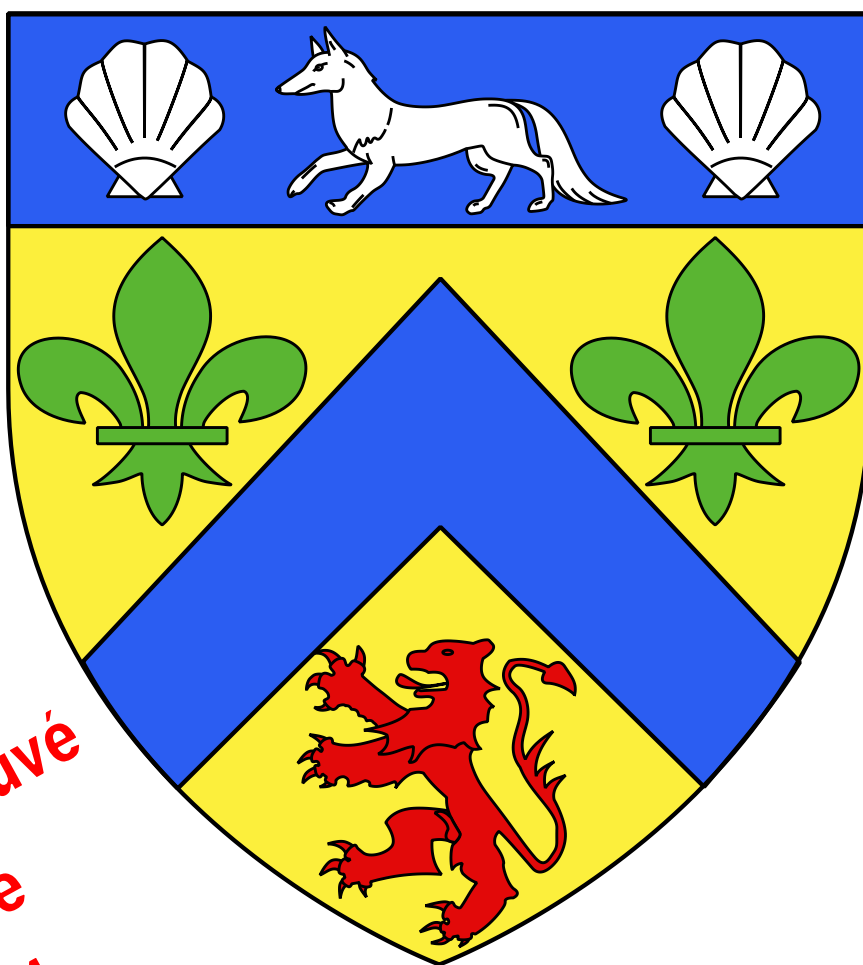


**Urbanisme**

Commune de

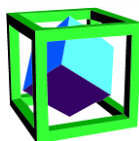
# Manneville-la-Goupil



**Document approuvé  
par le CM le  
14/03/2014**

## Règlement

chargé  
d'études



**Perspectives**

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste  
98, Le Petit Chemin 76520 FRESNE-LE-PLAN  
Tél.: 0975 77 92 33 Fax: 02 77 41 02 25

## MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

A chaque zone de ce règlement correspondent 14 articles regroupés en trois sections qui déterminent l'ensemble des possibilités d'utilisation de toute parcelle incluse dans cette zone.

Vous repérez sur le plan de découpage en zone (U, AU, A et N) la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez dans les pages ci-après qui vous définiront en 14 articles pour chaque zone :

<b>Dispositions générales</b>	<b>3</b>
<b>Dispositions applicables à la zone U</b>	<b>7</b>
<b>Dispositions applicables à la zone AU</b>	<b>19</b>
<b>Dispositions applicables à la zone A (secteur A strict)</b>	<b>28</b>
<b>Dispositions applicables à la zone N (secteur N strict)</b>	<b>34</b>
<b>Dispositions applicables aux secteurs Ah et Nh</b>	<b>40</b>
<b>Emplacements réservés</b>	<b>50</b>

<b>I - LA NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	
Les modes interdits ou soumis à conditions spéciales	Art. 1 et 2
<b>II - LES CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>	
Les conditions de desserte en voirie	Art. 3
Les conditions de desserte par les réseaux	Art. 4
Les caractéristiques nécessaires des terrains pour les constructions à édifier	Art. 5
Leur implantation par rapport	
- aux emprises publiques	Art. 6
- aux limites des propriétés voisines	Art. 7
- aux constructions déjà construites ou projetées sur la parcelle	Art. 8
L'emprise totale de la parcelle qui peut être occupée	Art. 9
Les hauteurs maximales autorisées	Art. 10
Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions	Art. 11
Les conditions de stationnement	Art. 12
Les espaces libres et les plantations à préserver ou à créer	Art. 13
<b>III - LES POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL</b>	
Les surfaces de plancher qui peuvent être construites par le C.O.S.	Art. 14

*Les 14 articles du règlement*

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

---

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Manneville-la-Goupil.

### **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 :

1 - 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 (cf. annexe) 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. »

2 - 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).

1 - Les zones urbaines (zones U) correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

Les zones urbaines comprennent deux secteurs, dont les descriptions sont données dans le rapport de présentation du PLU :

- « *Le secteur Uc correspond au centre historique du village. C'est une zone d'habitat individuel ou groupé en très petits collectifs, mélangé avec des services, des commerces ou des locaux professionnels n'entraînant aucune nuisance pour le voisinage.* »
- « *Le secteur Uh correspond aux secteurs urbanisés périphériques du bourg et les secteurs urbanisés des hameaux d'Ecosse et de l'Enfer. C'est une zone à vocation d'habitat pouvant accueillir des locaux professionnels n'entraînant aucune nuisance pour le voisinage.* »

2 - Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants 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 autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

Les zones à urbaniser comprennent trois secteurs :

- « *Le secteur AUa voué à la création de logements locatifs* »
- « *Les deux secteurs AUb, à vocation principale d'habitat, destinés à être aménagés par une ou plusieurs opérations d'ensemble (chaque opération portant sur des ensembles de terrains homogènes à l'intérieur de chaque secteur)* »

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

La zone agricole comprend deux secteurs, dont les descriptions sont données dans le rapport de présentation du PLU :

- « *Le secteur A strict dans lequel les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées* »
- « *Le secteur Ah, dans lesquels seuls le changement de destination et l'agrandissement mesuré des constructions existantes sont autorisées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages* »

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

Les zones naturelles comprennent deux secteurs :

- « Le secteur N strict correspond à des terrains naturels protégés pour 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. »
- « Le secteur Nh, dans lesquels seuls le changement de destination et l'agrandissement mesuré des constructions existantes sont autorisées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages »
- « Le secteur Nc, correspondant à des terrains de loisir »

5 - Les aires affectées par un risque d'inondation par expansion de ruissellement sont délimitées sur les plans de zonage par des hachures horizontales bleues.

6 - Les aires affectées par un risque d'effondrement de cavités souterraines sont figurées sur les plans de zonage par des hachures marron verticales.

Les plans de zonage figurent les risques identifiés au ... ; Ils ne figurent pas les risques d'effondrement de cavités souterraines qui viendraient à être connus après cette date, et pour lesquels les mêmes dispositions réglementaires devront être adoptées, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

Inversement, un risque d'effondrement de cavités souterraines peut être levé ou restreint si une expertise démontre l'absence de risque ou si, en cas de risque avéré, des mesures adaptées sont prises pour écarter le risque. Dans ce cas, les dispositions réglementaires associées ne seront pas appliquées, même si la zone de risque n'a pas été effacée des documents graphiques.

7 - Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés (EBC), à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, sont repérés par un quadrillage incliné et des carrés alignés (pour les alignements d'arbres remarquables) sur les plans de zonage, et figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

8 - Les éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger en application de l'article L123-1-5 alinéa 7° du code de l'urbanisme sont repérés par une double hachure verte inclinée.

9 – Les secteurs où doit être protégée la diversité commerciale en application de l'article L123-1-5 alinéa 7° bis du code de l'urbanisme sont repérés par une double hachure rose inclinée

## **Article 4 - Adaptations mineures**

---

Les dispositions des articles 3 à 14 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 L123-1 du code de l'urbanisme).

## **Article 5 – Explication des termes employés**

---

### **ARCHITECTURE CONTEMPORAINE**

Architecture produite aujourd'hui, qui se différencie de l'architecture traditionnelle par l'utilisation d'une palette de matériaux non limitée (acier, verre, bois, béton, mais aussi matériaux traditionnels) et par une grande liberté dans la disposition des volumes (volume courbe, toiture-terrasse, porte-à-faux, percements de formes et de dimensions libres, etc. ...), rendu possible par la mise en œuvre de techniques constructives et de matériaux modernes (béton, acier, bois, toiture végétalisée, grande portée structurelle, mur rideau, etc. ...).

La notion d'architecture contemporaine de qualité, dont il est fait mention dans ce document, correspond à un ensemble de réponses de qualité à une série de problématiques et de contraintes : organisation fonctionnelle des espaces de vie adaptée aux besoins et aux aspirations des occupants, insertion harmonieuse dans le site et le paysage, adaptation au contexte culturel local, économie d'énergie, utilisation de matériaux recyclables, etc ...

Par exemple, une réponse uniquement fonctionnelle (réalisation d'un garage de forme parallélépipédique pour garer un véhicule, sans autres formes de recherches) ne peut être considérée comme une architecture contemporaine de qualité. Cette définition sous-tend une réflexion architecturale qui permet d'aboutir au projet, synthèse des différentes contraintes et problématiques évoquées ci-dessus.

### **EMPRISE AU SOL**

La notion d'emprise au sol doit se comprendre comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la (des) constructions(s) à la parcelle, y compris les décrochements et les saillies.

### **EXTENSION**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

### **HAUTEUR**

La hauteur d'un bâtiment doit se comprendre comme la différence maximale de niveau entre tout point bâtiment et le sol.

Le niveau du sol se définit comme l'état du terrain naturel avant tout affouillement et exhaussement

Sont exclus les antennes, les paratonnerres, les souches de cheminée et autres superstructures techniques.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### Qualification de la zone urbaine

« La zone urbaine correspond à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

### Qualification du secteur Uc

« Le secteur Uc correspond au centre historique du village. C'est une zone d'habitat individuel ou groupé en très petits collectifs, mélangé avec des services, des commerces ou des locaux professionnels n'entraînant aucune nuisance pour le voisinage. »

### Qualification du secteur Uh

« Le secteur Uh correspond aux secteurs urbanisés périphériques du bourg et les secteurs urbanisés des hameaux d'Ecosse et de l'Enfer. C'est une zone à vocation d'habitat pouvant accueillir des locaux professionnels n'entraînant aucune nuisance pour le voisinage. »

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article U1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions à usage industriel et les installations classées sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- 1.4. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- 1.5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement de caravanes.
- 1.6. Les exploitations agricoles et forestières.
- 1.7. Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines ou par un risque d'inondation, toutes les occupations du sol à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.
- 1.8. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.
- 1.9. Dans le secteur Uc, le changement de destination des locaux commerciaux dans un secteur de protection de la diversité commerciale identifié en application de l'article L123-1-5 alinéa 7° bis du code de l'urbanisme, sauf si ces derniers sont vacants depuis plus de trois ans.

- 1.10. Les constructions identifiées au titre du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est soumise obligatoirement à l'obtention d'un permis de démolir.
- 1.11. Le rebouchage des mares identifiées au titre du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

## **Article U2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

---

- 2.1. Les constructions et installations à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'entrepôt.
- 2.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.3. Les établissements Industriels et artisanaux de faible nuisance, sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances et les dangers.
- 2.4. Les installations annexes des garages, ainsi que des postes de peinture ou d'hydrocarbures à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- 2.5. L'extension des bâtiments industriels ou artisanaux existants, sous réserve que cette extension n'entraîne pas une aggravation des nuisances.
- 2.6. Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines ou par un risque d'inondation, seuls sont autorisés :
- L'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives), à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements ;
  - La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation et les constructions détruites à la suite d'un d'effondrement de cavités souterraines dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines), y compris leur agrandissement mesuré, sans création de nouveaux logements ;
  - Les voiries et équipements liés ;
  - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.7. Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article U3 - Accès et voirie**

---

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.



- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.
- 3.4. Toutes dispositions doivent être prises pour amorcer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.5. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire sensiblement horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.
- 3.6. Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.

## **Article U4 - Desserte par les réseaux**

---

### 4.1. EAU POTABLE

- 4.1.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- 4.2.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

- 4.2.2. En l'absence de réseau, l'assainissement au niveau de l'opération est autorisé conformément à la réglementation en vigueur, et de telle manière que soit possible le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera. Ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

- 4.2.3. Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public, lorsqu'il existe, 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 satisfaisant la réglementation en vigueur.

### 4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

par hectare de terrain aménagé, est toutefois admis en entrée du réseau pluvial public.

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

#### 4.4. ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

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. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

### **Article U5 - Caractéristiques des terrains**

---

5.1. En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement :

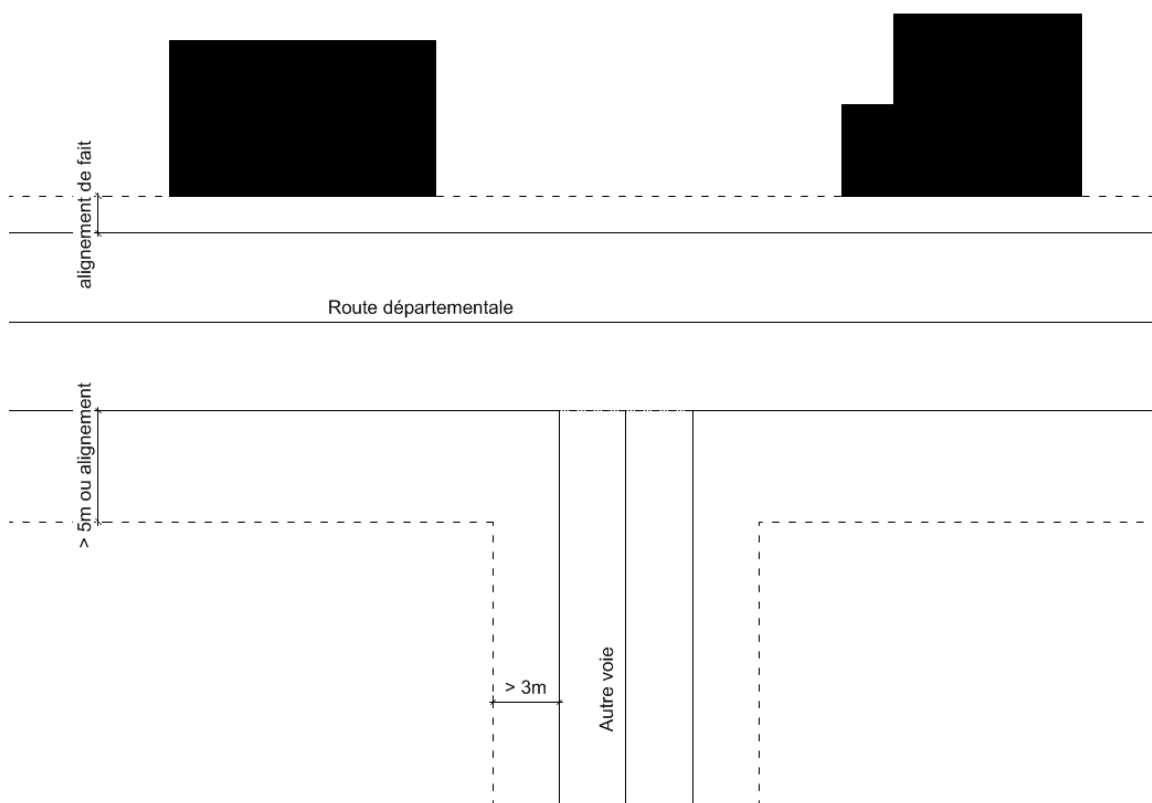
- Les nouvelles constructions doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions existantes établies sur un terrain d'une superficie inférieure à 1000 m<sup>2</sup> pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions, à condition que le dispositif d'assainissement autonome reste conforme à la réglementation.

### **Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

6.1. Dans le secteur Uc, les constructions devront respecter l'alignement de fait formé par les constructions voisines, s'il existe. S'il n'existe pas d'alignement de fait, les constructions devront :

- soit s'implanter à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ;
- soit observer un recul d'au moins 5 m en arrière des routes départementales.
- soit observer un recul d'au moins 3 m en arrière des autres voies ou de l'emprise publique.



6.2. Dans le secteur Uh, les constructions devront :

- soit respecter l'alignement de fait formé par les constructions voisines s'il existe ;
- soit observer un recul d'au moins 5 m en arrière de la voie ou de l'emprise publique.

6.3. Les annexes de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ne comportant pas d'entrée directe sur la voie publique et ne présentant pas un danger pour la circulation, pourront être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 1,5 m de la voie ou de l'emprise publique. Si cette annexe est à usage de garage, le recul ne devra pas être inférieur à 5 m de la limite de voirie.

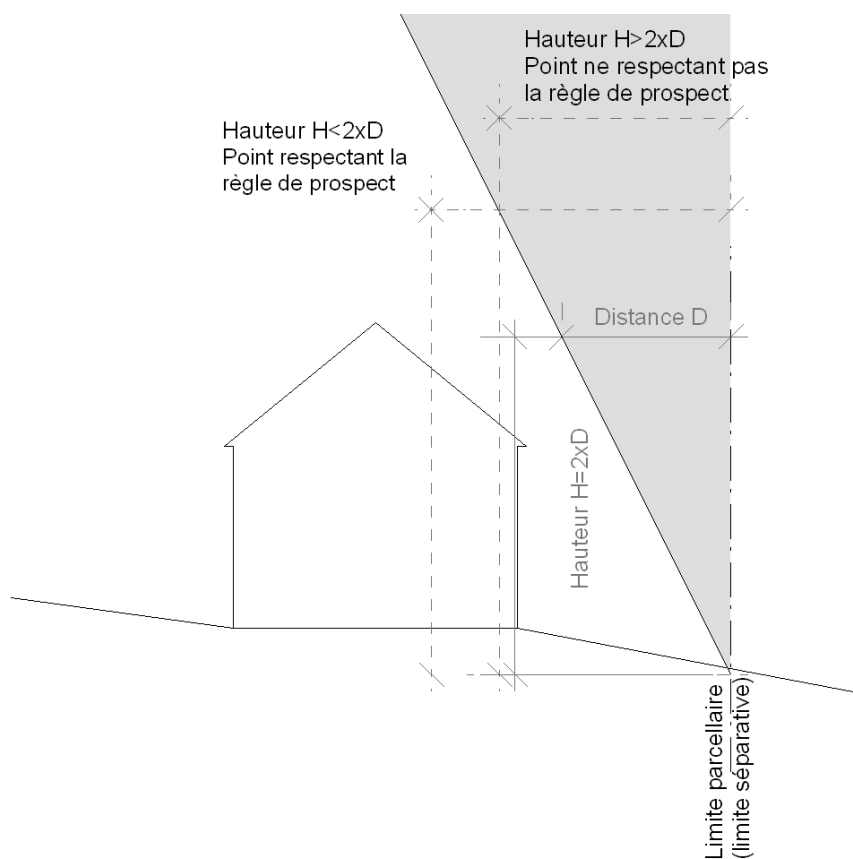
6.4. Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites du recul existant.

## Article U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Dans le secteur Uc, les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

7.2. Dans le secteur Uh, les constructions doivent :

- soit être implantées en limite séparative ;
- soit observer un éloignement par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de leur hauteur et jamais inférieur à 3 m.



7.3. Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites du recul existant.

## Article U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions spéciales.

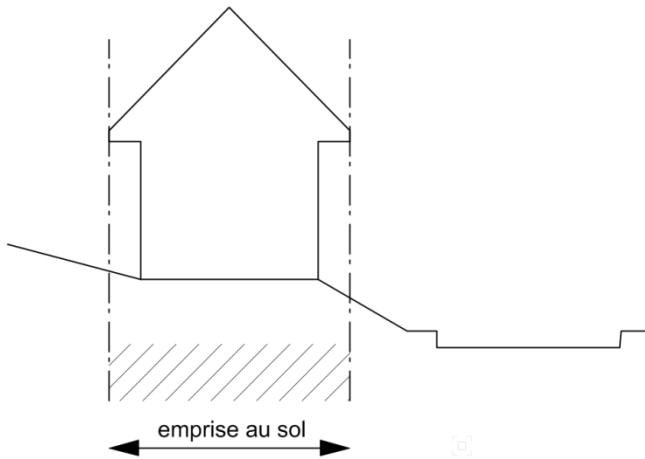
## Article U9 - Emprise au sol

9.1. Dans le secteur Uc, l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder:

- 50 % de la superficie totale de la ou des parcelles réunies ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale est portée à 75% de la superficie totale de la parcelle.

9.2. Dans le secteur Uh, l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder:

- 25 % de la superficie totale de la parcelle ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale est portée à 75% de la superficie totale de la parcelle.



## Article U10 - Hauteur maximum des constructions

### 10.1. Dans le secteur Uc :

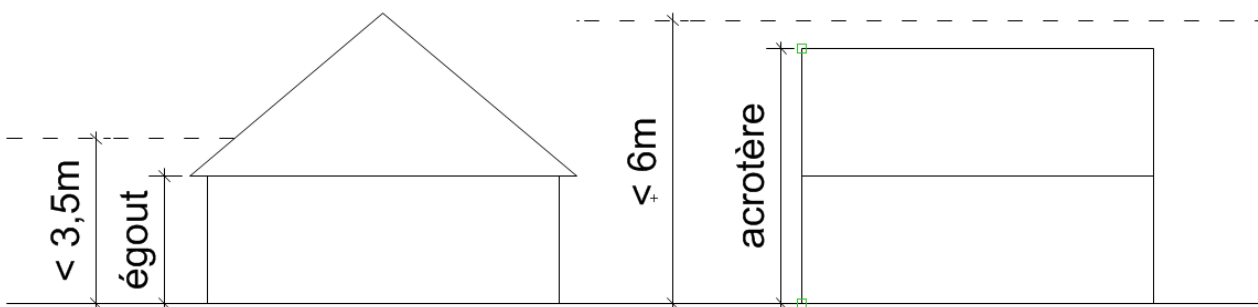
10.1.1. La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.1.2. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 12 m au faîtage.

10.1.3. La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 8 m au faîtage.

### 10.2. Dans le secteur Uh :

10.1.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 3,5 m à l'égout de toiture ou 6 m à l'acrotère.



10.1.2. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 12 m au faîtage.

10.1.3. La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 8 m au faîtage.

10.3. Les constructions existantes présentant déjà une hauteur supérieure pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leur hauteur actuelle.

10.4. Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

## Article U11 - Aspect extérieur

---

### 11.1. GENERALITES

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

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

11.1.3. En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble, et être construit en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

### 11.2. FACADES

11.2.1. Les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

11.2.2. Les façades auront un ton homogène, les matériaux de remplissage ne seront pas apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite de propriété. L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (agglos nus, tôle ondulée, etc. ...) est prohibé.

11.2.3. Les façades doivent présenter un aspect mat. Les tons « criards » ou en rupture avec le cadre créé par les constructions existantes sont interdits.

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

11.2.5. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter toute nuisance due au fonctionnement des équipements techniques (pompe à chaleur, éolienne domestique, ...).

### 11.3. TOITURES ET COUVERTURES

11.3.1. Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.3.2. Les toitures des nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être à deux versants ou à croupe. Leurs pentes devront être supérieures ou égales à 40°.

- 11.3.3. Les matériaux de couverture d'aspect médiocre (shingle, tôle ondulée, etc. ...) sont interdits, sauf pour les petits bâtiments annexes.
- 11.3.4. Dans le secteur Uc, les constructions devront être couvertes en ardoises naturelles ou en matériau d'aspect similaire adapté à une pose de 20 éléments au m<sup>2</sup>.
- 11.3.5. D'autres formes de toitures, notamment les toitures monopentes, cintrées ou en terrasse, sont autorisées pour les constructions à usage d'habitation présentant une architecture contemporaine de qualité bien intégrée au site.
- 11.3.6. Les toitures des bâtiments adossés pourront présenter un seul versant de faible pente, à condition d'être entièrement inscrit sous le niveau de l'égout de toiture du bâtiment principal. Elles devront être couvertes du même matériau que le bâtiment auquel ils sont adossés.
- 11.3.7. Les vérandas peuvent être couvertes avec des matériaux transparents selon de faibles pentes.
- 11.3.8. Les constructions existantes dont les toitures ne respectent pas les règles précédentes pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans le respect de la volumétrie et de l'aspect de la toiture existante.

#### 11.4. CLOTURES

- 11.4.1. Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,30 m. Il pourra être surmonté d'un dispositif claire-voie, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,20 m.
- 11.4.2. Sur les limites séparatives, des murs opaques peuvent être tolérés à condition de ne pas dépasser 1,20 m et d'être habillés de verdure sur les 2 faces.
- 11.4.3. Les haies végétales seront exclusivement composées d'essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères.
- 11.4.4. Les clôtures maçonnées existantes dont les hauteurs ne respectent pas les règles précédentes pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leurs hauteurs actuelles (sous bassement et hauteur totale).
- 11.4.5. Les maçonneries traditionnelles (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou d'aspect médiocre, la pose d'un enduit sera admise.
- 11.4.6. Dans les espaces affectés par un risque d'inondation, les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

11.5. Pour les constructions identifiées au titre du 7ème alinéa de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme :

11.5.1. Tous les travaux projetés doivent préserver les caractéristiques des constructions, et n'entraîner aucune transformation susceptible de les dénaturer :

- La volumétrie générale ne doit pas être altérée,
- Les trames et la symétrie générale devront être respectées,
- Si des nouveaux percements doivent être réalisés, ils devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site,
- Si de nouvelles fenêtres de toit doivent être réalisées, elles devront être implantées à l'alignement des baies de la façade.

11.5.2. Un soin particulier sera apporté aux matériaux utilisés. En particulier :

- Les colombages devront rester apparents,
- Les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites,
- Les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard, de couleur terre naturelle ou ocre,
- Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension,
- Les constructions seront couvertes en ardoises naturelles ou en matériau d'aspect similaire adapté à une pose de 20 éléments au m<sup>2</sup>, ou en chaume, sauf disposition d'origine contraire.

11.5.3. Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de faîtage, souches de cheminée ...).

11.5.4. D'une manière générale, les dispositions architecturales contemporaines sont autorisées, mais devront rester sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment. Des matériaux contemporains pourront être utilisés.

## Article U12 - Stationnement

---

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

12.2. Au moins 2 places seront exigées par logement, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.

12.3. Pour les commerces, le nombre de places devra être supérieur à la valeur donnée par la formule (Surface de vente-200 m<sup>2</sup>)/(25 m<sup>2</sup>).



- 12.4. Au moins 2 places seront exigées par fraction de 25 m<sup>2</sup> de surface de bureaux et entreprises.
- 12.5. La surface des aires de stationnement sera d'au moins 25 m<sup>2</sup> par place (y compris les accès).
- 12.6. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur pourra réaliser une partie des aires demandées sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale, ou participer à la réalisation d'un parking public proportionnellement au nombre de places qui lui sont nécessaires.

### **Article U13 - Espaces libres et plantations**

---

- 13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les délaissés des aires de stationnement :
- Devront être traités en espace vert d'agrément et ne pourront être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.3. Les surfaces non bâties imperméabilisées devront être les plus réduites possibles. Au maximum, seuls les accès, les allées (véhicules / piétons), les aires de stationnement et les terrasses pourront être imperméabilisés.
- 13.4. Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du cadre naturel.
- 13.5. Dans le cas d'un programme d'ensemble de maisons individuelles, des espaces plantés communs seront créés. Ils ne pourront être inférieurs à 10m<sup>2</sup>, par logement créé.
- 13.6. Les constructions doivent s'accompagner d'au moins un arbre par fraction de 250 m<sup>2</sup> de parcelle.
- 13.7. Les plantations devront être constituées d'espaces d'essence locale (hêtre, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).
- 13.8. Les mares identifiées au titre du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être préservées ou restaurées. Les abords des mares doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article U14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

Pas de prescriptions spéciales.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### Qualification de la zone à urbaniser

« Les zones à urbaniser (zones AU) correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Leur vocation principale est l'habitat, ce qui n'exclut pas la création de commerces ou d'activité économiques non nuisantes. »

### Qualification du secteur AUa

« Le secteur AUa est voué à la création de logements avec mixité ».

### Qualification des deux secteurs AUb

« Les deux secteurs AUb (secteur de la Ferme des Genêts et secteur du hameau d'Ecosse), à vocation principale d'habitat, sont destinés à être aménagés par une ou plusieurs opérations d'ensemble (chaque opération portant sur des ensembles de terrains homogènes à l'intérieur de chaque secteur) ».

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur, ou non fixées à l'article 2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- 1.4. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- 1.5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement de caravanes.
- 1.6. Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines ou par un risque d'inondation, toutes les occupations du sol à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.
- 1.7. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

### Article AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1. Dans le secteur AUa, les constructions d'habitat prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.  
En application du 16° de l'article L123-1-5, au moins 50% des logements créés devront être des logements locatifs.

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

2.2. Dans les secteurs AUb (*secteur de la Ferme des Genêts et secteur du hameau d'Ecosse*), les constructions à usage principal d'habitat (ou à usage commercial, artisanal ou de bureau ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, et n'entraînant pour le voisinage aucune incommodité ni risque) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble sur un ensemble de terrains « homogène » laissant la possibilité au reste de chaque secteur de s'urbaniser correctement et de garantir un aménagement d'ensemble global cohérent.

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

2.3. L'extension ou le changement de destination des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives.

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.5. Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines ou par un risque d'inondation, seuls sont autorisés :

- L'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives), à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements ;
- La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation et les constructions détruites à la suite d'un d'effondrement de cavités souterraines dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines), y compris leur agrandissement mesuré, sans création de nouveaux logements ;
- Les voiries et équipements liés ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.6. Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article AU3 - Accès et voirie

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

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

- 3.4. Toutes dispositions doivent être prises pour amorcer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.5. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire sensiblement horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.
- 3.6. Des entrées charretières seront réalisées aux accès, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.

## **Article AU4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1. EAU POTABLE**

- 4.1.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

- 4.2.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

- 4.2.2. Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public, lorsqu'il existe, 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 satisfaisant la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

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

- 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. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

## **Article AU5 - Caractéristiques des terrains**

---

Pas de prescriptions spéciales.

## **Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

6.1. Les constructions devront observer un recul d'au moins 5 m en arrière de la voie ou de l'emprise publique.

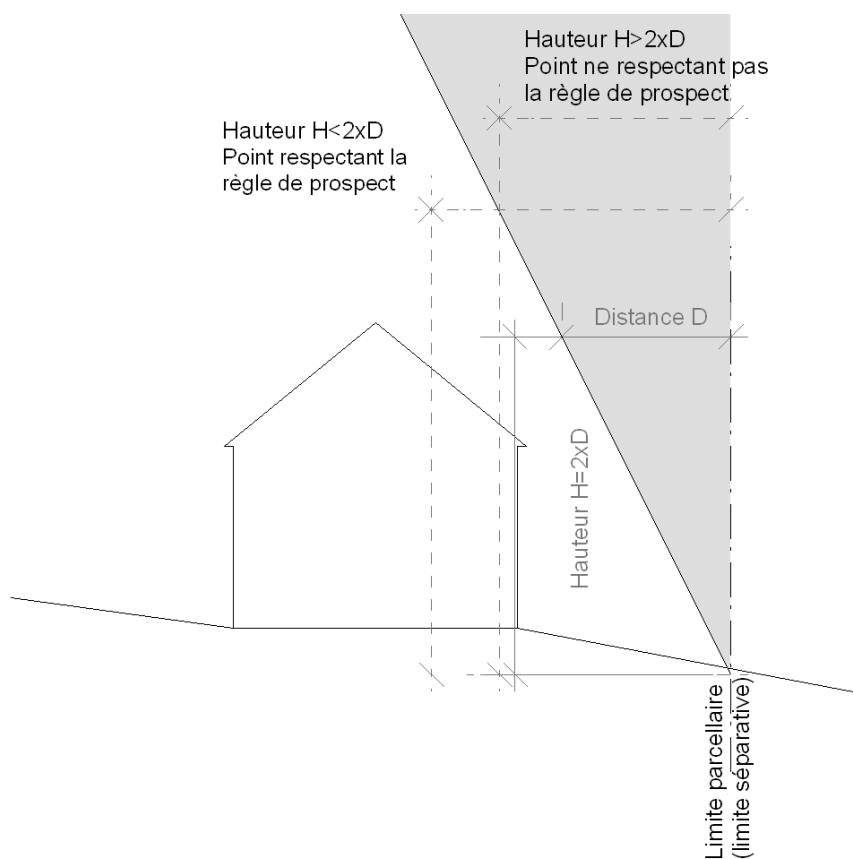
6.2. Les annexes de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ne comportant pas d'entrée directe sur la voie publique et ne présentant pas un danger pour la circulation, pourront être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 1,5 m de la voie ou de l'emprise publique. Si cette annexe est à usage de garage, le recul ne devra pas être inférieur à 5 m de la limite de voirie.

## **Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1. Les constructions doivent :

- soit être implantées en limite séparative ;
- soit observer un éloignement par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de leur hauteur et jamais inférieur à 3 m.

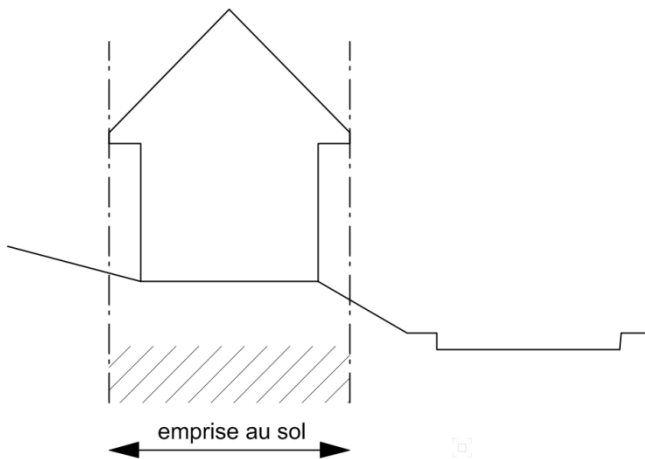


## Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions spéciales.

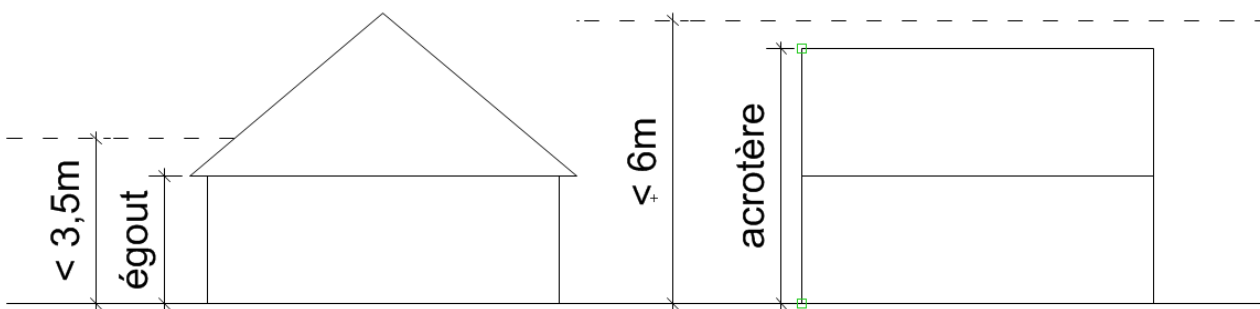
## Article AU9 - Emprise au sol

- 9.1. L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale de la parcelle.
- 9.2. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale est portée à 75% de la superficie totale de la parcelle.



## Article AU10 - Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 3,5 m à l'égout de toiture ou 6 m à l'acrotère.



10.2. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 12 m au faîtage.

10.3. La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 8 m au faîtage.

10.4. Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

## Article AU11 - Aspect extérieur

### 11.1. GENERALITES

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

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



11.1.3. En cas de travaux de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble, et être construit en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

## 11.2. FACADES

11.2.1. Les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.

11.2.2. Les façades auront un ton homogène, les matériaux de remplissage ne seront pas apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite de propriété. L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (agglos nus, tôle ondulée, etc. ...) est prohibé.

11.2.3. Les façades doivent présenter un aspect mat. Les tons « criards » ou en rupture avec le cadre créé par les constructions existantes sont interdits.

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

11.2.5. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter toute nuisance due au fonctionnement des équipements techniques (pompe à chaleur, éolienne domestique, ...).

## 11.3. TOITURES ET COUVERTURES

11.3.1. Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.

11.3.2. Les toitures des nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être à deux versants ou à croupe. Leurs pentes devront être supérieures ou égales à 40°.

11.3.3. Les matériaux de couverture d'aspect médiocre (shingle, tôle ondulée, etc. ...) sont interdits, sauf pour les petits bâtiments annexes.

11.3.4. D'autres formes de toitures, notamment les toitures monopentes, cintrées ou en terrasse, sont autorisées pour les constructions à usage d'habitation présentant une architecture contemporaine de qualité bien intégrée au site.

11.3.5. Les toitures des bâtiments adossés pourront présenter un seul versant de faible pente, à condition d'être entièrement inscrit sous le niveau de l'égout de toiture du bâtiment principal. Elles devront être couvertes du même matériau que le bâtiment auquel ils sont adossés.

11.3.6. Les vérandas peuvent être couvertes avec des matériaux transparents selon de faibles pentes.

## 11.4. CLOTURES

- 11.4.1. Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,30 m. Il pourra être surmonté d'un dispositif claire-voie, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,20 m.
- 11.4.2. Sur les limites séparatives, des murs opaques peuvent être tolérés à condition de ne pas dépasser 1,20 m et d'être habillés de verdure sur les 2 faces.
- 11.4.3. Les haies végétales seront exclusivement composées d'essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères.
- 11.4.4. Dans les espaces affectés par un risque d'inondation, les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

## Article AU12 - Stationnement

---

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies publiques.
- 12.2. Au moins 2 places seront exigées par logement, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.
- 12.3. Pour les commerces, le nombre de places devra être supérieur à la valeur donnée par la formule  $(\text{Surface de vente} - 200 \text{ m}^2) / (25 \text{ m}^2)$ .
- 12.4. Au moins 2 places seront exigées par fraction de 25 m<sup>2</sup> de surface de bureaux et entreprises.
- 12.5. La surface des aires de stationnement sera d'au moins 25 m<sup>2</sup> par place (y compris les accès).
- 12.6. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur pourra réaliser une partie des aires demandées sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale, ou participer à la réalisation d'un parking public proportionnellement au nombre de places qui lui sont nécessaires.

## Article AU13 - Espaces libres et plantations

---

- 13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les délaissés des aires de stationnement :

- Devront être traités en espace vert d'agrément et ne pourront être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.3. Les surfaces non bâties imperméabilisées devront être les plus réduites possibles. Au maximum, seuls les accès, les allées (véhicules / piétons), les aires de stationnement et les terrasses pourront être imperméabilisés.
- 13.4. Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du cadre naturel.
- 13.5. Dans le cas d'un programme d'ensemble de maisons individuelles, des espaces plantés communs seront créés. Ils ne pourront être inférieurs à 10m<sup>2</sup>, par logement créé.
- 13.6. Les constructions doivent s'accompagner d'au moins un arbre par fraction de 250 m<sup>2</sup> de parcelle.
- 13.7. Les plantations devront être constituées d'espaces d'essence locale (hêtre, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article AU14 - Coefficient d'occupation du sol**

Pas de prescriptions spéciales.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A (SECTEUR A STRICT)

### Qualification du secteur A strict

« Le secteur A strict recouvre les terrains qu'il convient de protéger en raison de leur valeur agricole.

Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. »

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.3. Les dépôts de matériaux ou de déchets
- 1.4. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités
- 1.5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement de caravanes.
- 1.6. Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines ou par un risque d'inondation, toutes les occupations du sol à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.
- 1.7. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés
- 1.8. Les constructions identifiées au titre du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est soumise obligatoirement à l'obtention d'un permis de démolir.
- 1.9. Le rebouchage des mares identifiées au titre du 7ème alinéa de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.

### Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

A condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants :

- 2.1. Les constructions à usage agricole y compris celles nécessaires à l'exploitation agricole.
- 2.2. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou

forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.3. Le changement de destination des bâtiments identifiés en vert dans les documents graphiques du règlement (article L123-3-1 du code de l'urbanisme), sous les conditions que :

- ces bâtiments ne soient pas nécessaires à l'activité agricole,
- les installations et aménagements ne nuisent pas au fonctionnement d'une exploitation agricole,
- les caractéristiques principales des bâtiments soient respectées.

2.4. Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines ou par un risque d'inondation, seuls sont autorisés :

- L'agrandissement mesuré des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives), à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements ;
- La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation et les constructions détruites à la suite d'un d'effondrement de cavités souterraines dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines), y compris leur agrandissement mesuré, sans création de nouveaux logements ;
- La mise en conformité des installations agricoles ;
- Les voiries et équipements liés ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.5. Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

2.6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article A3 - Accès et voirie

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

3.3. Toutes dispositions doivent être prises pour amorcer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

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

## Article A4 - Desserte par les réseaux

---

### 4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 4.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

4.2.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2. En l'absence de réseau, l'assainissement au niveau de l'opération est autorisé conformément à la réglementation en vigueur, et de telle manière que soit possible le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera. Ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.2.3. Le raccordement des bâtiments agricoles doit être conforme au règlement sanitaire départemental.

### 4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

### 4.4. ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

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. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

## **Article A5 - Caractéristiques des terrains**

---

5.1. En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les nouvelles constructions doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup>.

## **Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

6.1. Les constructions devront observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 5 m.

## **Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1. Les constructions devront être implantées soit en limite de propriété soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 5 m.

## **Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Pas de prescriptions spéciales.

## **Article A9 - Emprise au sol**

---

Pas de prescriptions spéciales.

## **Article A10 - Hauteur maximum des constructions**

---

10.1. La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne devra pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable.

10.2. La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 11 m au faîtage, sauf contrainte technique le nécessitant.

10.3. Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

## **Article A11 - Aspect extérieur**

---

### 11.1. GENERALITES

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

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

11.1.3. En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble, et être construit en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

11.1.4. Les façades seront de teinte non criarde.

## 11.2. SONT INTERDITS POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

11.2.1. Les enduits imitant des matériaux ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaing ou de brique.

11.2.2. L'emploi de la tôle ondulée et de tous matériaux brillants.

11.2.3. Les toitures terrasses et les toitures monopentes sauf dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site et pour les bâtiments annexes n'ouvrant pas sur la rue.

11.2.4. Les toitures des nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être à deux versants ou à croupe. Leurs pentes devront être supérieures ou égales à 40°. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.

11.2.5. Les matériaux de couverture d'aspect médiocre (shingle, tôle ondulée, etc. ...) sont interdits, sauf pour les petits bâtiments annexes.

11.2.6. Les panneaux solaires devront être intégrés au volume de la couverture (la pose en surépaisseur sur les éléments de couvertures est interdite).

11.3. Pour les constructions identifiées au titre du 7ème alinéa de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, et pour les bâtiments identifiés en vert dans les documents graphiques du règlement (article L123-3-1 du code de l'urbanisme), n'ayant plus de destination agricole :

11.3.1. Les transformations prévues ne doivent pas dénaturer les bâtiments :

- La volumétrie générale ne doit pas être altérée,
- Les trames et la symétrie générale devront être respectées,
- Si des nouveaux percements doivent être réalisés, ils devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site,
- Si de nouvelles fenêtres de toit doivent être réalisées, elles devront être implantées à l'alignement des baies de la façade.
- Les travaux ne devront pas effacer la typologie originelle du bâtiment (grange, étable, charreterie, pigeonnier, maison de ferme, maison de maître, etc ...). Par exemple, les structures porteuses des charreteries devront rester visibles.

11.3.2. Un soin particulier sera apporté aux matériaux utilisés. En particulier :

- Les colombages devront rester apparents,



- Les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites,
- Les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard, de couleur terre naturelle ou ocre,
- Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension,
- Les constructions seront couvertes en ardoises naturelles ou en matériau d'aspect similaire adapté à une pose de 20 éléments au m<sup>2</sup>, ou en chaume, sauf disposition d'origine contraire.

11.3.3. Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de faîtage, souches de cheminée ...).

11.3.4. D'une manière générale, les dispositions architecturales contemporaines sont autorisées, mais devront rester sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment. Des matériaux contemporains pourront être utilisés.

## **Article A12 - Stationnement**

---

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

## **Article A13 - Espaces libres et plantations**

---

13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du cadre naturel.

13.3. Les plantations devront être constituées d'espaces d'essence locale (hêtre, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

13.4. Les mares identifiées au titre du 7ème alinéa de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être préservées ou restaurées. Les abords des mares doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article A14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

Pas de prescriptions spéciales.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N (SECTEUR N STRICT)

### Qualification du secteur N strict

« Le secteur N strict correspond à des terrains naturels protégés pour 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. »

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.3. Les dépôts de matériaux ou de déchets
- 1.4. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités
- 1.5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement de caravanes.
- 1.6. Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines ou par un risque d'inondation, toutes les occupations du sol à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.
- 1.7. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés

### Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

A condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants :

- 2.1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.2. Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines ou par un risque d'inondation, seuls sont autorisés :
  - La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation et les constructions détruites à la suite d'un d'effondrement de cavités souterraines dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de

cavités souterraines), y compris leur agrandissement mesuré, sans création de nouveaux logements ;

■ Les voiries et équipements liés ;

■ Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3. Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.

2.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article N3 - Accès et voirie

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

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

3.4. Toutes dispositions doivent être prises pour amorcer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

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

### Article N4 - Desserte par les réseaux

#### 4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 4.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

4.2.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

4.2.2. En l'absence de réseau, l'assainissement au niveau de l'opération est autorisé conformément à la réglementation en vigueur, et de telle manière que soit possible le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera. Ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

#### 4.3. ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

#### 4.4. ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

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. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

### **Article N5 - Caractéristiques des terrains**

---

5.1. En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement :

- Les nouvelles constructions doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions existantes établies sur un terrain d'une superficie inférieure à 1000 m<sup>2</sup> pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions, à condition que le dispositif d'assainissement autonome reste conforme à la réglementation.

### **Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

6.1. Les constructions devront observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 5 m.

### **Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1. Les constructions devront être implantées soit en limite de propriété soit observer un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 3 m.

## Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

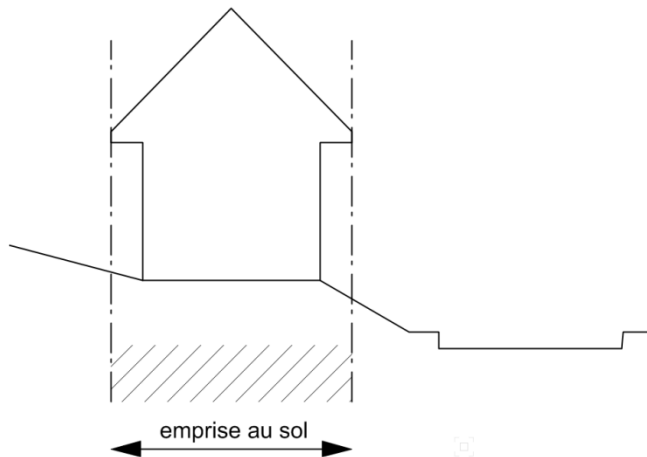
---

Pas de prescriptions spéciales.

## Article N9 - Emprise au sol

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature, à l'exclusion des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain d'assiette.



## Article N10 - Hauteur maximum des constructions

---

- 10.1. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 12 m au faîtage.
- 10.2. La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 8 m au faîtage.
- 10.3. Les constructions existantes présentant déjà une hauteur supérieure pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leur hauteur actuelle.

## Article N11 - Aspect extérieur

---

### 11.1. GENERALITES

- 11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient, devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.1.2. Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.3. En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble, et être construit en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

## 11.2. FACADES

- 11.2.1. Les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.
- 11.2.2. Les façades auront un ton homogène, les matériaux de remplissage ne seront pas apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite de propriété. L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (agglos nus, tôle ondulée, etc. ...) est prohibé.
- 11.2.3. Les façades doivent présenter un aspect mat. Les tons « criards » ou en rupture avec le cadre crée par les constructions existantes sont interdits.
- 11.2.4. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.2.5. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter toute nuisance due au fonctionnement des équipements techniques (pompe à chaleur, éolienne domestique, ...).

## 11.3. TOITURES ET COUVERTURES

- 11.3.1. Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.
- 11.3.2. Les matériaux de couverture d'aspect médiocre (shingle, tôle ondulée, etc. ...) sont interdits, sauf pour les petits bâtiments annexes.
- 11.3.3. D'autres formes de toitures, notamment les toitures monopentes, cintrées ou en terrasse, sont autorisées pour les constructions à usage d'habitation présentant une architecture contemporaine de qualité bien intégrée au site.
- 11.3.4. Les toitures des bâtiments adossés pourront présenter un seul versant de faible pente, à condition d'être entièrement inscrit sous le niveau de l'égout de toiture du bâtiment principal. Elles devront être couvertes du même matériau que le bâtiment auquel ils sont adossés.
- 11.3.5. Les constructions existantes dont les toitures ne respectent pas les règles précédentes pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans le respect de la volumétrie et de l'aspect de la toiture existante.

## 11.4. CLOTURES

- 11.4.1. Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,30 m. Il pourra être surmonté d'un dispositif claire-voie, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,20 m.

- 11.4.2. Sur les limites séparatives, des murs opaques peuvent être tolérés à condition de ne pas dépasser 1,20 m et d'être habillés de verdure sur les 2 faces.
- 11.4.3. Les haies végétales seront exclusivement composées d'essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères.
- 11.4.4. Les clôtures maçonnées existantes dont les hauteurs ne respectent pas les règles précédentes pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leurs hauteurs actuelles (sous bassement et hauteur totale).
- 11.4.5. Les maçonneries traditionnelles (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou d'aspect médiocre, la pose d'un enduit sera admise.
- 11.4.6. Dans les espaces affectés par un risque d'inondation, les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre

## **Article N12 - Stationnement**

---

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

## **Article N13 - Espaces libres et plantations**

---

13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les alignements végétaux identifiés au titre du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L123-1-5 devront être protégés. Ils ne pourront être supprimés que si cette suppression est compensée par la création d'un nouvel alignement végétal respectant les principes du « guide des plantations » rédigé à la fin de ce document. La suppression des alignements végétaux faisant obstacle aux ruissellements est interdite.

13.3. Les mares identifiées au titre du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L123-1-5 doivent être préservées ou restaurées. Les abords des mares doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article N14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

Pas de prescriptions spéciales.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AH ET NH

### Qualification du secteur Ah

« Le secteur Ah correspond à des constructions existantes diffuses, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seuls y sont autorisés le changement de destination et l'agrandissement mesuré des constructions existantes, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

### Qualification du secteur Nh

« Le secteur Nh correspond à des constructions existantes diffuses, 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.

Seuls y sont autorisés le changement de destination et l'agrandissement mesuré des constructions existantes, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article ANh1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations non désignées à l'article 2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- 1.4. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.
- 1.5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et le stationnement de caravanes à l'exception de ceux visés à l'article 2.
- 1.6. Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines ou par un risque d'inondation, toutes les occupations du sol à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2.
- 1.7. La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés
- 1.8. Les constructions identifiées au titre du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés et restaurés. Leur démolition est soumise obligatoirement à l'obtention d'un permis de démolir.
- 1.9. Le rebouchage des mares identifiées au titre du 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme.



## **Article ANh2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

---

- 2.1. L'extension (jointive ou non jointive) mesurée des constructions existantes, et les aménagements liés à ces constructions, à la condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- 2.2. Dans les secteurs Ah et Nh, la création d'habitation par changement de destination, à la condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- 2.3. Dans les secteurs Ah et Nh, la création par changement de destination de bâtiments à usage artisanal, commercial ou de bureau, de faible nuisance, sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances et les dangers, et à la condition qu'elle ne porte atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- 2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.
- 2.5. Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines ou par un risque d'inondation, seuls sont autorisés :
  - L'agrandissement mesuré des constructions existantes (y compris sous forme d'annexes jointives ou non jointives), à l'exclusion des établissements recevant du public, sans création de nouveaux logements ;
  - La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation et les constructions détruites à la suite d'un d'effondrement de cavités souterraines dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines), y compris leur agrandissement mesuré, sans création de nouveaux logements ;
  - Les voiries et équipements liés ;
  - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.6. Les aménagements et travaux ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels.
- 2.7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article ANh3 - Accès et voirie**

---

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

- 3.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.
- 3.3. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.
- 3.4. Toutes dispositions doivent être prises pour amorcer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.
- 3.5. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire sensiblement horizontale de 5 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

## **Article ANh4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1. EAU POTABLE**

- 4.1.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

- 4.2.1. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques.

- 4.2.2. En l'absence de réseau, l'assainissement au niveau de l'opération est autorisé conformément à la réglementation en vigueur, et de telle manière que soit possible le raccordement au réseau collectif lorsqu'il existera. Ce raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

- 4.2.3. Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public, lorsqu'il existe, 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 satisfaisant la réglementation en vigueur.

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

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

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

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

#### 4.4. ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

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. Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

### **Article ANh5 - Caractéristiques des terrains**

---

5.2. En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées ou en cas d'impossibilité technique de raccordement :

- Les nouvelles constructions doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> ;
- Les constructions existantes établies sur un terrain d'une superficie inférieure à 1000 m<sup>2</sup> pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions, à condition que le dispositif d'assainissement autonome reste conforme à la réglementation.

### **Article ANh6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

6.1. Les constructions devront :

- soit respecter l'alignement de fait formé par les constructions voisines s'il existe ;
- soit observer un recul d'au moins 5 m en arrière de la voie ou de l'emprise publique.

6.2. Les annexes de moins de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol, ne comportant pas d'entrée directe sur la voie publique et ne présentant pas un danger pour la circulation, pourront être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 1,5 m de la voie ou de l'emprise publique. Si cette annexe est à usage de garage, le recul ne devra pas être inférieur à 5 m de la limite de voirie.

6.3. Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites du recul existant.

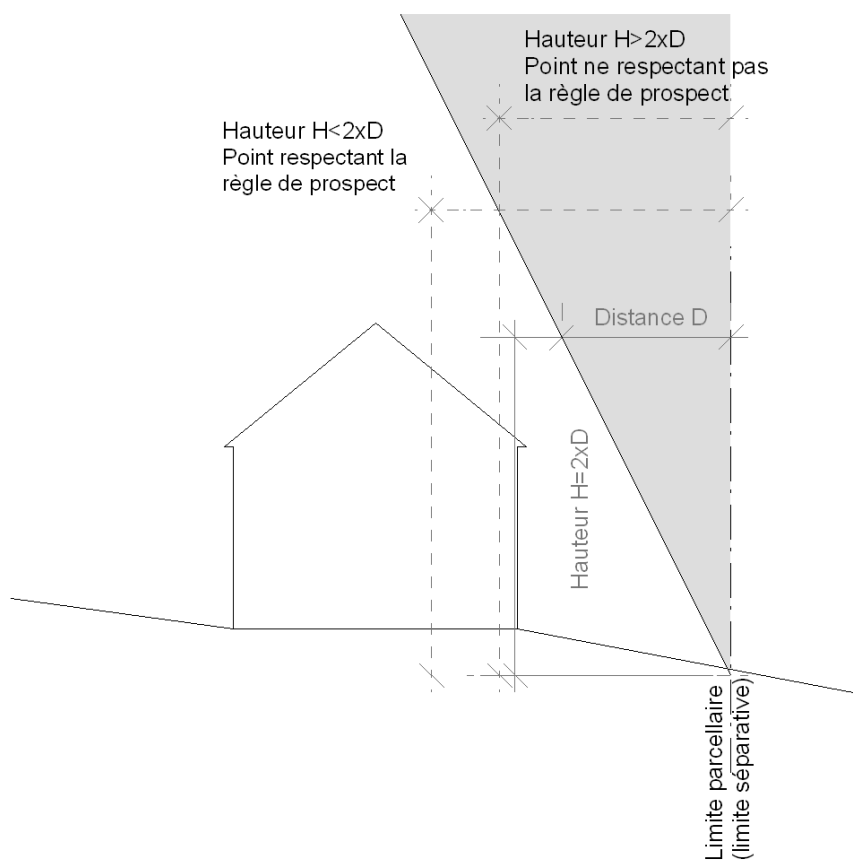
### **Article ANh7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

7.1. Les constructions doivent :

- soit être implantées en limite séparative ;

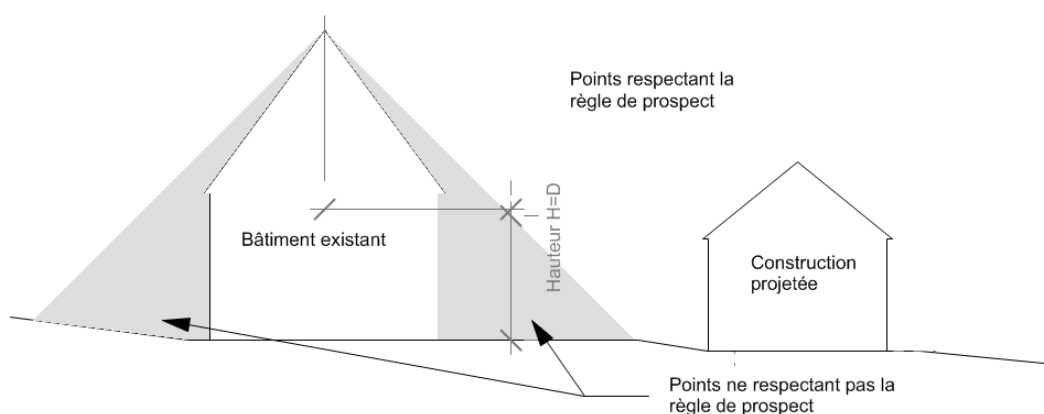
- soit observer un éloignement par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de leur hauteur et jamais inférieur à 3 m.



7.2. Les constructions existantes présentant déjà un recul inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites du recul existant.

## Article ANh8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les constructions peuvent être soit jointives, soit observer un écartement au moins égal à la hauteur du plus haut bâtiment.

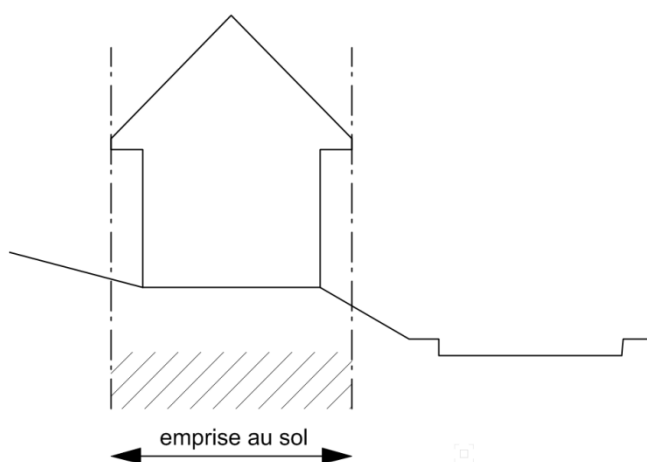


8.2. Les constructions existantes présentant déjà un écartement inférieur pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans les limites de l'écartement existant.

### Article ANh9 - Emprise au sol

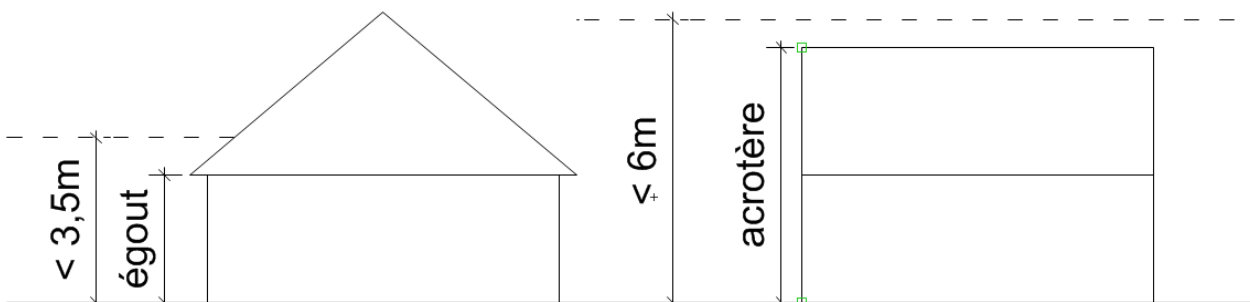
9.1. L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions ne doit pas excéder :

- 20 % de la superficie totale de la parcelle ;
- Les petits bâtiments de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ne seront pas pris en compte dans le calcul ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol maximale est portée à 25% de la superficie totale de la parcelle.



### Article ANh10 - Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 3,5 m à l'égout de toiture ou 6 m à l'acrotère.



10.2. La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne pourra excéder 12 m au faîtage.

10.3. La hauteur des autres constructions ne pourra excéder 8 m au faîtage.

10.4. Dans le cas de relief accidenté, la hauteur sera mesurée au milieu des façades et par rapport au terrain naturel.

## Article ANh11 - Aspect extérieur

---

### 11.1. GENERALITES

- 11.1.1. Les constructions de quelque nature qu'elles soient, devront respecter le cadre créé par le gabarit des immeubles avoisinants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.1.2. Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.3. En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble, et être construit en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

### 11.2. FACADES

- 11.2.1. Les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens.
- 11.2.2. Les façades auront un ton homogène, les matériaux de remplissage ne seront pas apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite de propriété. L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (agglos nus, tôle ondulée, etc. ...) est prohibé.
- 11.2.3. Les façades doivent présenter un aspect mat. Les tons « criards » ou en rupture avec le cadre créé par les constructions existantes sont interdits.
- 11.2.4. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre sont interdits.
- 11.2.5. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Toutes dispositions doivent être prises pour éviter toute nuisance due au fonctionnement des équipements techniques (pompe à chaleur, éolienne domestique, ...).

### 11.3. TOITURES ET COUVERTURES

- 11.3.1. Les toitures doivent s'insérer harmonieusement dans le bâti environnant en tenant compte de ses caractères dominants.
- 11.3.2. Les toitures des nouvelles constructions à usage d'habitation doivent être à deux versants ou à croupe. Leurs pentes devront être supérieures ou égales à 40°.

- 11.3.3. Les matériaux de couverture d'aspect médiocre (shingle, tôle ondulée, etc. ...) sont interdits, sauf pour les petits bâtiments annexes.
- 11.3.4. D'autres formes de toitures, notamment les toitures monopentes, cintrées ou en terrasse, sont autorisées pour les constructions à usage d'habitation présentant une architecture contemporaine de qualité bien intégrée au site.
- 11.3.5. Les toitures des bâtiments adossés pourront présenter un seul versant de faible pente, à condition d'être entièrement inscrit sous le niveau de l'égout de toiture du bâtiment principal. Elles devront être couvertes du même matériau que le bâtiment auquel ils sont adossés.
- 11.3.6. Les vérandas peuvent être couvertes avec des matériaux transparents selon de faibles pentes.
- 11.3.7. Les constructions existantes dont les toitures ne respectent pas les règles précédentes pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans le respect de la volumétrie et de l'aspect de la toiture existante.

#### 11.4. CLOTURES

- 11.4.1. Des clôtures peuvent être édifiées sous réserve que le soubassement en matériau opaque n'excède pas 0,30 m. Il pourra être surmonté d'un dispositif claire-voie, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,20 m.
- 11.4.2. Sur les limites séparatives, des murs opaques peuvent être tolérés à condition de ne pas dépasser 1,20 m et d'être habillés de verdure sur les 2 faces.
- 11.4.3. Les haies végétales seront exclusivement composées d'essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères.
- 11.4.4. Les clôtures maçonnées existantes dont les hauteurs ne respectent pas les règles précédentes pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans leurs hauteurs actuelles (sous bassement et hauteur totale).
- 11.4.5. Les maçonneries traditionnelles (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou d'aspect médiocre, la pose d'un enduit sera admise.
- 11.4.6. Dans les espaces affectés par un risque d'inondation, les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

11.5. Pour les constructions identifiées au titre du 7ème alinéa de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme :

- 11.5.1. Tous les travaux projetés doivent préserver les caractéristiques des constructions, et n'entraîner aucune transformation susceptible de les dénaturer :

- La volumétrie générale ne doit pas être altérée,
- Les trames et la symétrie générale devront être respectées,
- Si des nouveaux percements doivent être réalisés, ils devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site,
- Si de nouvelles fenêtres de toit doivent être réalisées, elles devront être implantées à l'alignement des baies de la façade.

11.5.2. Un soin particulier sera apporté aux matériaux utilisés. En particulier :

- Les colombages devront rester apparents,
- Les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites,
- Les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard, de couleur terre naturelle ou ocre,
- Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension,
- Les constructions seront couvertes en ardoises naturelles ou en matériau d'aspect similaire adapté à une pose de 20 éléments au m<sup>2</sup>, ou en chaume, sauf disposition d'origine contraire.

11.5.3. Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de faîtage, souches de cheminée ...).

11.5.4. D'une manière générale, les dispositions architecturales contemporaines sont autorisées, mais devront rester sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment. Des matériaux contemporains pourront être utilisés.

## Article ANh12 - Stationnement

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

12.2. Au moins 2 places seront exigées par logement.

12.3. Pour les commerces, le nombre de places devra être supérieur à la valeur donnée par la formule  $\frac{\text{Surface de vente} - 200 \text{ m}^2}{25 \text{ m}^2}$ .

12.4. Au moins 2 places seront exigées par fraction de 25 m<sup>2</sup> de surface de bureaux et entreprises.

12.5. La surface des aires de stationnement sera d'au moins 25 m<sup>2</sup> par place (y compris les accès).



## **Article ANh13 - Espaces libres et plantations**

---

- 13.1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130 du Code de l'Urbanisme.
- 13.2. Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les délaissés des aires de stationnement :
- Devront être traités en espace vert d'agrément et ne pourront être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.3. Les surfaces non bâties imperméabilisées devront être les plus réduites possibles. Au maximum, seuls les accès, les allées (véhicules / piétons), les aires de stationnement et les terrasses pourront être imperméabilisés.
- 13.4. Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés les alignements d'arbres de grand développement nécessaires au maintien du cadre naturel.
- 13.5. Les constructions doivent s'accompagner d'au moins un arbre par fraction de 250 m<sup>2</sup> de parcelle.
- 13.6. Les plantations devront être constituées d'espaces d'essence locale (hêtre, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).
- 13.7. Les mares identifiées au titre du 7ème alinéa de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être préservées ou restaurées. Les abords des mares doivent faire l'objet d'un aménagement paysager végétal n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

## **Article ANh14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

Pas de prescriptions spéciales.

## EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Objet	Bénéficiaire	Parcelles	Surface
1	Cheminement doux	Commune	Partie de B438 et B560	685 m <sup>2</sup>
2	Cheminement doux	Commune	Partie de B786 et B186	1 105 m <sup>2</sup>
3	Espace vert et cheminement doux	Commune	ZB10 et partie de ZB7, ZB9, ZB16, B662, B668 et B669	2 520 m <sup>2</sup>
4	Espace vert et cheminement doux	Commune	Partie de ZC62, ZC63, ZC65 et ZC66	485 m <sup>2</sup>
5	Stationnement, espace vert, dérivation routière et logements sociaux	Commune	B681, B682 et partie de B754	6 560 m <sup>2</sup>
6	Cheminement doux	Commune	Partie de B303 et B325	620 m <sup>2</sup>
7	Cheminement doux	Commune	Partie de B438, B736 et B408	365 m <sup>2</sup>
8	Cheminement doux	Commune	Partie de B626	160 m <sup>2</sup>
9	Opération de logements avec mixité sociale et intergénérationnelle	Commune	B624	1230 m <sup>2</sup>
10	Espace central « centre village »	Commune	B722	360 m <sup>2</sup>
11	Stationnement	Commune	Partie de B754	55 m <sup>2</sup>
12	Cheminement doux	Commune	Partie de ZC65	200 m <sup>2</sup>