

**F.H.R.**

Etudes et Réalisations d'Urbanisme

Rue de Lignières  
80500 Guerbigny

Téléphone : 03 22 37 09 86

Fax : 03 22 37 09 87

E-mail : fhr@wanadoo.fr



Département de la Seine-Maritime  
Communauté de Communes Caux-Vallée de Seine

## **COMMUNE DE BEUZEVILLETTTE**

### **PLAN LOCAL D'URBANISME**

# 5

## **REGLEMENT**

*P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal  
en date du*



11 FEVRIER 2014

# SOMMAIRE

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

Page 3

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

- Chapitre I : Zone U, comprenant les secteurs UC et UL Page 7

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

- Chapitre II : Zone AUC Page 19

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

- Chapitre III : Zone A Page 29
- Chapitre IV : Zone AH Page 40
- Chapitre V : Zone N Page 50
- Chapitre VI : Zone NH Page 58

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

Page 68

# **TITRE I**

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

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

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

Le présent règlement du P.L.U s'applique à la totalité du territoire de la commune de BEUZEUILLETTE.

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

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

### **I – Le Code de l'Urbanisme**

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

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

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

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

- 1) **Les zones urbaines dites « zones U »**, dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.  
Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.

La zone urbaine U comprend :

- un **secteur UC** urbain dense du Centre Bourg,
- un **secteur UL** de loisirs.

2) **Les zones à urbaniser** équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **AU**. Il s'agit:

- de la **zone AUC**, zone d'urbanisation future à dominante résidentielle.

3) **Les zones agricoles et naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

- **Les zones agricoles** sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole, elles sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **A**, et comprennent :
  - **une zone A** autorisant les bâtiments agricoles et habitations des exploitants,
  - **une zone AH** de hameau.
- **Les zones naturelles** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre **N**, et comprennent :
  - **une zone N** de protection des espaces naturels,
  - **une zone NH** de hameau.

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

- 1) Des terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan.
- 2) Les alignements d'arbres à protéger classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 3) Les plantations d'alignement à réaliser classées au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) Les haies remarquables repérées au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme, à protéger ou mettre en valeur.
- 5) Les vergers repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme.
- 6) Les talus ou fossés ayant un rôle hydrologique protégés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'urbanisme.
- 7) Les éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme.
- 8) Les bâtiments repérés dont le changement de destination est possible (en application de l'article L123-3-1° du Code de l'Urbanisme en zone agricole).
- 9) Les secteurs soumis au risque vides et indices de vides.
- 10) Les secteurs soumis au risque inondation.
- 11) Les secteurs soumis au risque de ruissellement.
- 12) Les emplacements réservés.

## **TITRE II :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **CHAPITRE I**

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

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

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

La zone U comprend les secteurs suivants :

- un **secteur UC** urbain dense du centre bourg,
- un **secteur UL** des sports et loisirs.

Cette zone est soumise aux risques localisés sur le plan :

- d'inondation,
- de ruissellement,
- de vides et indices de vides.

L'aménagement de cette zone doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies.

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

#### **1.1. Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole, y compris les bâtiments et installations d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les puits et forages,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- Les sous-sols dans les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage,
- Le comblement des mares existantes.

#### **1.2. Dans le secteur UL, sont interdits :**

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

#### **1.3. Vides et indices de vides :**

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

En cas de levée d'indice, cette interdiction est supprimée.

**1.4. Inondations :**

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation indiqués au plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article U 02 sont interdits.

**1.5. Risque de ruissellement :**

Dans les zones d'expansion de ruissellement indiquées au plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article U 02 sont interdits.

**ARTICLE U 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****2.1. Sont autorisées :**

- les constructions ou installations de toute nature compatibles avec la proximité des zones d'habitat, et sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**2.2. Dans le secteur UL :**

Ne sont autorisés que les installations, constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif de sports ou de loisirs.

**2.3. Vides et indices de vides :**

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

- Les occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de vérifier ou de supprimer les risques,
- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol,
- La réhabilitation des bâtiments existants,
- La construction d'annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- L'extension mesurée des constructions dans la limite de 20% de l'emprise au sol dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et sous réserve de ne pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logement.

**2.4. Inondations :**

Dans les secteurs « i » soumis au risque d'inondation, seules sont autorisées :

- les extensions mesurées sous réserve que le niveau habitable soit situé 50 centimètres au dessus des plus hautes eaux connues,

**2.5. Axes de ruissellements :**

Dans les zones de ruissellement indiquées au plan de zonage, seules sont autorisés :

- les clôtures en grillage ou haie bocagère sous condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux,



- les équipements publics dont la surface au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - . leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible ;
  - . ils font l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation,
  - . ils n'aggravent pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes,
- l'extension mesurée des constructions dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation par ruissellement, et sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - . l'implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible ;
  - . la construction fait l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation,
  - . la construction n'aggrave pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes,
- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs,
- les ouvrages nécessaires à la lutte contre les ruissellements.

## **2.6. Concernant les éléments de patrimoine et les haies, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme :**

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

Ces travaux ne seront autorisés que :

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

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

### **3.1. Accès**

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies de circulation.
- 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et être groupés dès que cela est possible.
- 3.1.4. Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques

permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- 3.1.5. Sauf contraintes techniques particulières, les accès devront être traités sous forme d'entrées charretières végétalisées (entrée en recul de 5 mètres minimum de l'emprise publique permettant le stationnement d'un véhicule hors chaussée avec ouverture de portail autre que vers l'extérieur).
- 3.1.6. Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.
- 3.1.7. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès, sauf contraintes techniques particulières.

## **3.2. Voirie**

- 3.2.1. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3. L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.
- 3.2.4. Les voies se terminant en impasse doivent :
  - être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères),
  - lorsque le trafic y est très faible, on évitera les trottoirs saillants afin qu'ils puissent constituer également des aires de jeux et de rencontre,
  - que la voie puisse être prolongée ultérieurement, sans destruction de bâtiment. Il pourra être demandé que l'espace nécessaire à la prolongation de la voie, vers l'unité foncière suivante non bâtie, soit traité en espace vert commun ou en parking paysager.

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

### **4.1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement :**

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques :**

- 4.2.1.1. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.
- 4.2.1.2. Toutefois, en cas d'impossibilité technique justifiée, un réseau d'assainissement autonome est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions réglementaires.
- 4.2.2. Eaux résiduaires des activités non domestiques :
  - 4.2.2.1. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.
  - 4.2.2.2. Cependant, certains effluents, compte tenu de leur nature ou de leur quantité, peuvent ne pas être autorisés à être rejetés dans le réseau collectif.
- 4.2.3. Eaux pluviales :
  - 4.2.3.1. Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements. Avant rejet, les eaux pluviales devront donc être régulées par des dispositifs adaptés (prairie inondable, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
  - 4.2.3.2. Les aménagements réalisés sur tout terrain seront tels qu'ils garantissent ensuite l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.
  - 4.2.3.3. A défaut de réseau, et en l'absence de prescriptions particulières, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.
  - 4.2.3.4. Dans tous les cas, le débit des eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doit pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante.
  - 4.2.3.5. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.

#### **4.3. Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion**

- 4.3.1. Les réseaux doivent être souterrains dès lors que peut être mise en œuvre la technique dite « en tranchée commune » et les postes de transformation d'un modèle discret.
- 4.3.2. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

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

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

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

- 6.1. A moins qu'elles ne joignent l'alignement ou ne s'insèrent dans un ordre continu de fait, les constructions doivent observer un recul d'au moins 5m par rapport à cet alignement.
- 6.2. Dans le cas d'un agrandissement d'une construction existante non conforme à la règle ci-dessus, le prolongement de la façade ou du pignon est autorisé s'il n'a pas pour effet de rapprocher l'ensemble de l'emprise publique.
- 6.3. Les annexes doivent observer un recul minimum de 1 mètre.
- 6.4. L'implantation à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée afin de ne pas rompre un ordre continu.
- 6.5. Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au minimum 1 mètre.
- 6.6. Les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul minimum de 30 mètres de la limite des espaces boisés classés reportés au plan de zonage, distance pouvant être ramenée à 6 mètres lorsqu'il s'agit de construction d'annexes.

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

- 7.1. Les constructions principales doivent être implantées soit en limite séparative soit observer un recul minimum de 3 mètres.
- 7.2. Dans le cas d'un agrandissement d'une construction existante non conforme à la règle ci-dessus, le prolongement de la façade ou du pignon est autorisé.
- 7.3. Les annexes doivent s'implanter en limite séparative ou observer un recul minimum de 1 mètre.
- 7.4. Les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul minimum de 30 mètres de la limite des espaces boisés classés reportés au plan de zonage, distance pouvant être ramenée à 6 mètres lorsqu'il s'agit de construction d'annexes.
- 7.5. Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 1 mètre.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes. Cette distance est d'au minimum 1 mètre.

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

9.1. Il n'est fixé de prescriptions pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **9.2. Dans le secteur UL :**

L'emprise maximale des constructions est de 60 % de la superficie totale du terrain.

### **9.3. Dans le secteur UC :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie totale du terrain.

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

10.1. En tout point du terrain la hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

- un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable pour les habitations,
- 6m mesurés à l'égout de toiture pour les autres bâtiments.

10.2. Les extensions des constructions existantes ainsi que les réhabilitations et les reconstructions suite à un sinistre pourront atteindre la hauteur de la construction initiale.

10.3. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

### **11.1. Généralités:**

11.1.1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

11.1.2. Les extensions des constructions ainsi que les annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

11.1.3. Sont interdits :

11.1.3.1. La construction d'annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune,

11.1.3.2. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

## **11.2. Adaptation au sol :**

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction,
- 11.2.2. Sur les terrains plats, ou assimilés, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.30m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction. Dans les secteurs inondables, cette cote s'entend hors surélévation nécessaire à la prise en compte du risque inondation.

## **11.3. Les toitures :**

- 11.3.1. Les toitures des habitations devront comporter :
  - 2 pans, chacun faisant un angle de 45° minimum par rapport à l'horizontal,
  - des débords de toit de 30 centimètres minimum.
- 11.3.2. Les toitures terrasses et les toitures monopentes ne sont admises que pour :
  - 11.3.2.1. les architectures contemporaines de qualité, dans la mesure où elles s'intègrent au site,
  - 11.3.2.2. les extensions et les annexes jointives, à condition d'être en harmonie avec la construction initiale
  - 11.3.2.3. les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 11.3.3. Les couvertures des habitations doivent reprendre l'aspect et la couleur des tuiles de terre cuite plates de teinte ardoisé ou brun vieilli, des ardoises, ou du chaume. Dans les autres cas, les couvertures doivent être de tons mats et foncés.
- 11.3.4. L'emploi de tôles d'aspect ondulé est interdit.

## **11.4. Les façades et les pignons :**

- 11.4.1. Sont interdits :
  - 11.4.1.1. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
  - 11.4.1.2. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre,
  - 11.4.1.3. L'enduit et la peinture visant à recouvrir les façades brique et colombage.
- 11.4.2. L'aspect des façades sera celui des briques, de la pierre, de l'enduit gratté ou lissé, ou du bois.
- 11.4.3. Les enduits seront de type grattés ou lissés dans les teintes beige, sable ou ocre, ou proches des teintes des constructions anciennes constituées de briques ou de bois.

11.4.4. Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.

### **11.5. Les clôtures :**

11.5.1. Les clôtures sont non obligatoires. En cas de création, elles devront être constituées :

11.5.1.1. Soit d'une grille ou d'un dispositif à claire voie de hauteur maximale inférieure à 1.25 mètres,

11.5.1.2. Soit d'une haie composée d'essences locales doublées ou non d'un grillage,

11.5.1.3. Soit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.25 mètre, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1.25 mètres. L'ensemble pourra être doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.

11.5.2. La construction ou la reconstruction de clôture existante présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex...) est autorisée avec une hauteur maximale de 0,70 mètre. Ces murets peuvent être surmontés d'une grille d'une hauteur maximale de 1.25 mètres. Les piles de portails en même matériaux sont autorisées.

### **11.6. Les vérandas:**

Les vérandas peuvent ne pas respecter certaines des règles ci-dessus de l'article U11 sous-réserve d'une bonne harmonie avec la construction principale et des contraintes suivantes:

11.6.1. Les vérandas ne pourront être autorisées que dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher, et dans la mesure où elles ne dénaturent pas la façade principale de l'habitation,

11.6.2. Les façades devront être réalisées majoritairement en verre avec menuiseries blanches ou de couleur en harmonie avec la construction principale,

11.6.3. Les chevrons et les montants des vérandas devront être alignés,

11.6.4. Le verre, ou tout autre matériau transparent ou translucide, y compris de type panneau sandwich, est autorisé en couverture. Dans les autres cas, le matériau de couverture sera de teinte similaire à la couverture de la construction principale,

11.6.5. Les extensions de vérandas reprenant les caractéristiques des vérandas existantes à la date d'approbation du P.L.U. seront autorisées.

### **11.7. Les constructions présentant un caractère patrimonial :**

11.7.1. En cas de modification des ouvertures sur une construction ancienne traditionnelle, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées.

- 11.7.2. Les extensions et adaptations des constructions présentant un caractère patrimonial doivent être réalisées dans des matériaux similaires à la construction d'origine.

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

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- 12.2. Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement automobile par logement devra être créée.
- 12.3. Pour les autres constructions à usage d'habitation :
- deux places de stationnement automobile, au minimum, doivent être aménagées par logement, dont une couverte,
  - une place de stationnement automobile à l'usage des visiteurs devra être créée en sus au minimum par tranche de 5 logements. Les matériaux de revêtement des places de stationnement réalisées pour les visiteurs devront avoir des propriétés drainantes,
- 12.4. Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
  - pour le stationnement des véhicules automobiles du personnel et des visiteurs,
  - pour le stationnement des vélos, avec au minimum :
    - o 1 place pour 5 salariés,
    - o 1 place pour 10 élèves dans les établissements scolaires.
- Les places de stationnement pour les vélos seront couvertes et disposeront de systèmes d'attache efficaces permettant d'arrimer à la fois la roue et le cadre du vélo à un point fixe.

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

- 13.1. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.
- 13.2. Les limites des zones urbanisées au contact des zones naturelles ou agricoles doivent d'être plantées d'une haie vive d'essences locales.
- 13.3. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vents classés, figurant aux plans, correspondant à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.
- 13.4. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essences locales.



- 13.5. Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les cuves de récupération d'eau de pluie, les aires de stockage extérieures, doivent être enterrés et/ou masqués par des écrans végétaux.
- 13.6. Les espaces de rétention d'eau à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.
- 13.7. Les espaces libres de constructions doivent être aménagés en espaces verts paysagers ou engazonnés.
- 13.8. Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace libre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **TITRE III :**

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

## **CHAPITRE II**

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

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

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

L'aménagement de cette zone doit respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Cette zone est soumise aux risques localisés sur le plan de vides et indices de vides.

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

#### **1.1. Sont interdits :**

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle, d'entrepôts,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les puits et forages,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- Le comblement des mares existantes.

#### **1.2. Vides et indices de vides :**

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

En cas de levée d'indice, cette interdiction est supprimée.

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

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

- Les constructions destinées à l'habitation sous forme d'opération(s) d'ensemble,
- Les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité

ou de nuisances de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,

- Les annexes,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à la lutte contre l'inondation,
- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires aux types d'occupations autorisés.

## **2.2. Vides et indices de vides :**

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

- Les occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de vérifier ou de supprimer les risques,
- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol,
- La réhabilitation des bâtiments existants,
- La construction d'annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- L'extension mesurée des constructions dans la limite de 20% de l'emprise au sol dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et sous réserve de ne pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logement.

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

### **3.1. Accès :**

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies de circulation.
- 3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et être groupés dès que cela est possible.
- 3.1.4. Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.1.5. Sauf contraintes techniques particulières, les accès devront être traités sous forme d'entrées charretières végétalisées (entrée en recul de 5 mètres minimum de l'emprise publique permettant le stationnement d'un véhicule hors chaussée avec ouverture de portail autre que vers l'extérieur).
- 3.1.6. Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie

publique ou deux accès en sens unique.

- 3.1.7. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès, sauf contraintes techniques particulières.

### **3.2. Voirie :**

- 3.2.1 Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3 L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.
- 3.2.4 Les voies se terminant en impasse doivent :
- être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères),
  - lorsque le trafic y est très faible, on évitera les trottoirs saillants afin qu'ils puissent constituer également des aires de jeux et de rencontre,
  - que la voie puisse être prolongée ultérieurement, sans destruction de bâtiment. Il pourra être demandé que l'espace nécessaire à la prolongation de la voie, vers l'unité foncière suivante non bâtie, soit traité en espace vert commun ou en parking paysager.

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

### **4.1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement :**

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques :**

- 4.2.1.1. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

#### **4.2.2. Eaux résiduaires des activités non domestiques :**

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

#### 4.2.3. Eaux pluviales :

- 4.2.3.1. Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements. Avant rejet, les eaux pluviales devront donc être régulées par des dispositifs adaptés (prairie inondable, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
- 4.2.3.2. Les aménagements réalisés sur tout terrain seront tels qu'ils garantissent ensuite l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.
- 4.2.3.3. A défaut de réseau, et en l'absence de prescriptions particulières, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.
- 4.2.3.4. Dans tous les cas, le débit des eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doit pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante.
- 4.2.3.5. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.
- 4.2.3.6. Les mares doivent être conservées et aménagées.

#### 4.3. Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion :

La réalisation des branchements et des réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

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

Il n'est pas imposé de règle.

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

- 6.1. Les façades des constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies.
- 6.2. L'implantation à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée afin de ne pas rompre un ordre continu.
- 6.3. Les annexes doivent observer un recul minimum de 1 mètre.
- 6.4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au minimum 1 mètre.

6.5. Les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul minimum de 30 mètres de la limite des espaces boisés classés reportés au plan de zonage, distance pouvant être ramenée à 6 mètres lorsqu'il s'agit de construction d'annexes.

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

7.1. Les constructions principales doivent être implantées soit en limite séparative soit observer un recul minimum de 3 mètres.

7.2. Les annexes doivent s'implanter en limite séparative ou observer un recul minimum de 1 mètre.

7.3. Les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul minimum:

- de 6 mètres des limites des zones A et N,
- de 30 mètres de la limite des espaces boisés classés reportés au plan de zonage, distance pouvant être ramenée à 6 mètres lorsqu'il s'agit de construction d'annexes.

7.4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 1 mètre.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes. Cette distance est d'au minimum 1 mètre.

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

9.1. Il n'est fixé de prescriptions pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

9.2. L'emprise totale des autres constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

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

10.1. En tout point du terrain la hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

- un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable pour les habitations,
- 6m mesurés à l'égout de toiture pour les autres bâtiments.

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

11.1. Généralités:

11.1.1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

11.1.2. Les extensions des constructions ainsi que les annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

11.1.3. Sont interdits :

11.1.3.1. La construction d'annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune,

11.1.3.2. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

## **11.2 Adaptation au sol :**

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

11.2.2 Sur les terrains plats, ou assimilés, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.30m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction. Dans les secteurs inondables, cette cote s'entend hors surélévation nécessaire à la prise en compte du risque inondation.

## **11.3 Les toitures :**

11.3.1 Les toitures des habitations devront comporter :

- 2 pans, chacun faisant un angle de 45° minimum par rapport à l'horizontal,
- des débords de toit de 30 centimètres minimum.

11.3.2 Les toitures terrasses et les toitures monopentes ne sont admises que pour :

11.3.2.1 les architectures contemporaines de qualité, dans la mesure où elles s'intègrent au site,

11.3.2.2 les extensions et les annexes jointives, à condition d'être en harmonie avec la construction initiale

11.3.2.3 les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

11.3.3 Les couvertures des habitations doivent reprendre l'aspect et la couleur des tuiles de terre cuite plates de teinte ardoisé ou brun vieilli, des ardoises, ou du chaume. Dans les autres cas, les couvertures doivent être de tons mats et foncés.

11.3.4 L'emploi de tôles d'aspect ondulé est interdit.

## **11.4 Les façades et les pignons :**

11.4.1 Sont interdits :

11.4.1.1 L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),

11.4.1.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre,



- 11.4.2 L'aspect des façades sera celui des briques, de la pierre, de l'enduit gratté ou lissé, ou du bois.
- 11.4.3 Les enduits seront de type grattés ou lissés dans les teintes beige, sable ou ocre, ou proches des teintes des constructions anciennes constituées de briques ou de bois.
- 11.4.4 Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.

### **11.5 Les clôtures :**

- 11.5.1 Les clôtures sont non obligatoires. En cas de création, elles devront être constituées :
  - 11.5.1.1 Soit d'une grille ou d'un dispositif à claire voie de hauteur maximale inférieure à 1.25 mètres,
  - 11.5.1.2 Soit d'une haie composée d'essences locales doublées ou non d'un grillage,
  - 11.5.1.3 Soit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.25 mètre, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1.25 mètres. L'ensemble pourra être doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.
- 11.5.2 La construction de clôture présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex...) est autorisée avec une hauteur maximale de 0,70 mètre. Ces murets peuvent être surmontés d'une grille d'une hauteur maximale de 1.25 mètres. Les piles de portails en même matériaux sont autorisées.

### **11.6 Les vérandas:**

Les vérandas peuvent ne pas respecter certaines des règles ci-dessus de l'article AUC11 sous-réserve d'une bonne harmonie avec la construction principale et des contraintes suivantes:

- 11.6.1 Les vérandas ne pourront être autorisées que dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher, et dans la mesure où elles ne dénaturent pas la façade principale de l'habitation,
- 11.6.2 Les façades devront être réalisées majoritairement en verre avec menuiseries blanches ou de couleur en harmonie avec la construction principale,
- 11.6.3 Les chevrons et les montants des vérandas devront être alignés,
- 11.6.4 Le verre, ou tout autre matériau transparent ou translucide, y compris de type panneau sandwich, est autorisé en couverture. Dans les autres cas, le matériau de couverture sera de teinte similaire à la couverture de la construction principale.

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

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- 12.2 Pour les logements sociaux : 1 place de stationnement automobile par logement devra être créée.
- 12.3 Pour les autres constructions à usage d'habitation :
- deux places de stationnement automobile, au minimum, doivent être aménagées par logement, dont une couverte,
  - une place de stationnement automobile à l'usage des visiteurs devra être créée en sus au minimum par tranche de 3 logements. Les matériaux de revêtement des places de stationnement réalisées pour les visiteurs devront avoir des propriétés drainantes,
- 12.4. Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
  - pour le stationnement des véhicules automobiles du personnel et des visiteurs,
  - pour le stationnement des vélos, avec au minimum :
    - o 1 place pour 5 salariés,
    - o 1 place pour 10 élèves dans les établissements scolaires.
- Les places de stationnement pour les vélos seront couvertes et disposeront de systèmes d'attache efficaces permettant d'arrimer à la fois la roue et le cadre du vélo à un point fixe.

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

- 13.1. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.
- 13.2. Les limites des zones urbanisées au contact des zones naturelles ou agricoles doivent d'être plantées d'une haie vive d'essences locales.
- 13.3. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vents classés, figurant aux plans, correspondant à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.
- 13.4. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essences locales.
- 13.4. Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les cuves de récupération d'eau de pluie, les aires de stockage extérieures, doivent être enterrés et/ou masqués par des écrans végétaux.
- 13.5. Les espaces de rétention d'eau à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

13.6. Les espaces libres de constructions doivent être aménagés en espaces verts paysagers ou engazonnés.

13.7. Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'espace libre.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **TITRE IV :**

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

## **CHAPITRE III**

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

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

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

Cette zone est soumise aux risques localisés sur le plan :

- d'inondation,
- de ruissellement,
- de vides et indices de vides.

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

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

##### **1.1. Sont interdits :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02, y compris :

- le stationnement isolé des caravanes, à l'exception du camping dit « à la ferme »,
- les sous-sols dans les zones soumises aux risques inondations et dans les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage,
- Le comblement des mares existantes.

##### **1.2. Vides et indices de vides :**

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

En cas de levée d'indice, cette interdiction est supprimée.

##### **1.3. Inondations :**

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation indiqués au plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02 sont interdits.

##### **1.4. Risque de ruissellement :**

Dans les zones d'expansion de ruissellement indiquées au plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article A 02 sont interdits.

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

**2.1. Sont autorisées** les constructions ou installations agricoles sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article A 01 :

- 2.1.1. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole :
  - 2.1.1.1. la création et l'extension de constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées,
  - 2.1.1.2. les constructions à usage d'habitation quand elles sont liées et nécessaires à l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à proximité du siège d'exploitation, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations liées et nécessaires à l'activité agricole sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité dans la limite de 20% de l'emprise au sol et de la surface de plancher existante,
- 2.1.2. Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités complémentaires à l'activité agricole ou réputées agricoles par l'article L.311-1 du Code Rural,
- 2.1.3. La réhabilitation des constructions existantes sans création de nouveaux logements,
- 2.1.4. La mise en conformité des installations existantes,
- 2.1.5. La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants,
- 2.1.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone,
- 2.1.7. Les éoliennes sous réserve d'une hauteur inférieure à 12 mètres,
- 2.1.8. Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- 2.1.9. Les exhaussements et affouillements nécessaires à la lutte contre l'inondation,
- 2.1.10. Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies:
  - la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...);
  - l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité, et si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie,
  - la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes :
    - o l'habitation, avec un maximum de deux logements y compris celui existant,
    - o l'hébergement hôtelier.

## 2.2. Vides et indices de vides :

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

- Les occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de vérifier ou de supprimer les risques,
- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol,
- La construction d'annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- L'extension mesurée des constructions dans la limite de 20% de l'emprise au sol dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et sous réserve de ne pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logement,
- La réhabilitation des constructions existantes sans création de nouveaux logements,
- La mise en conformité des installations existantes.

## 2.3. Inondations :

Dans les secteurs « i » soumis au risque d'inondation, seules sont autorisées :

- les extensions mesurées sous réserve que le niveau habitable soit situé 50 centimètres au dessus des plus hautes eaux connues.

## 2.4. Axes de ruissellements :

Dans les zones de ruissellement indiquées au plan de zonage, seules sont autorisés :

- les clôtures en grillage ou haie bocagère sous condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- les équipements publics dont la surface au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - . leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible,
  - . ils font l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation,
  - . ils n'aggravent pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes.
- La réhabilitation des constructions existantes sans création de nouveaux logements,
- La mise en conformité des installations existantes,
- L'extension mesurée des constructions dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation par ruissellement, et sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - . l'implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible ;
  - . la construction fait l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation,
  - . la construction n'aggrave pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes,
- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs,
- les ouvrages nécessaires à la lutte contre les ruissellements.

## **2.5. Concernant les éléments de patrimoine, les haies, les vergers, les talus, les fossés, les mares, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme :**

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

Ces travaux ne seront autorisés que :

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

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

### **3.1. Accès**

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies de circulation, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit, tel est le cas de la route départementale n°30.
- 3.1.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies de circulation, en particulier dans le cas de changement d'affectation, son accès doit emprunter l'entrée actuelle de la cour.
- 3.1.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et être groupés dès que cela est possible.
- 3.1.5 Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.1.6 Sauf contraintes techniques particulières, les accès devront être traités sous forme d'entrées charretières végétalisées (entrée en recul de 5 mètres minimum de l'emprise publique permettant le stationnement d'un véhicule hors chaussée avec ouverture de portail autre que vers l'extérieur).
- 3.1.7 Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès, sauf contraintes techniques particulières.
- 3.1.8 Les véhicules automobiles, en particulier les camions, doivent pouvoir entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voie publique.



3.1.9 La création de nouvel accès sur la route départementale est interdite

### **3.2. Voirie**

3.2.1 L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

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

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

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

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

4.2.1.1 Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

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

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

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

4.2.2.2 Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

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

#### **4.2.3 Eaux pluviales**

4.2.3.1 Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou au niveau de l'unité foncière est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds et ne pas aggraver la situation à l'aval. Avant rejet, les eaux pluviales devront donc être régulées par des dispositifs adaptés (prairie inondable, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

- 4.2.3.2 Les aménagements réalisés sur tout terrain seront tels qu'ils garantissent ensuite l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.
- 4.2.3.3 Les mares doivent être conservées, entretenues, aménagées,
- 4.2.3.4 A défaut de réseau, et en l'absence de prescriptions particulières, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.
- 4.2.3.5 Dans tous les cas, le débit des eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doit pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante.
- 4.2.3.6 La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.

#### **4.3. Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion :**

- 4.3.1. Les réseaux doivent être souterrains dès lors que peut être mise en œuvre la technique dite « en tranchée commune » et les postes de transformation d'un modèle discret.
- 4.3.2. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

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

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

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

- 6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :
- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques,
  - 10 mètres le long de la route départementale n°30,
  - 30 mètres de la limite des espaces boisés reportés au plan de zonage pour les constructions à usage d'habitation,
  - 6 mètres de la limite des espaces boisés reportés au plan de zonage pour les constructions agricoles et les annexes.
- 6.2. Dans le cas d'un agrandissement d'une construction existante non conforme à la règle ci-dessus, le prolongement de la façade ou du pignon est autorisé s'il n'a pas pour effet de rapprocher l'ensemble de l'emprise publique.
- 6.3. Les annexes doivent observer un recul minimum de 1 mètre.

6.4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au minimum 1 mètre.

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Dans le cas d'un agrandissement d'une construction existante non conforme à la règle ci-dessus, le prolongement de la façade ou du pignon est autorisé.

7.3. Les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 6 mètres des brise-vent exigés en application de l'article A13 et de ceux classés,
- 30 mètres de la limite des espaces boisés classés reportés au plan de zonage pour les constructions à usage d'habitation,
- 6 mètres de la limite des espaces boisés classés reportés au plan de zonage pour les constructions agricoles et les annexes.

7.4. Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 mètres au moins :

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

7.5. Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les annexes pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 1 mètre.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes. Cette distance est d'au minimum 1 mètre.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

10.1. En tout point du terrain la hauteur de toute construction ne doit pas excéder :

- un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable pour les habitations,
- 15 mètres mesurés au faîtage pour les autres bâtiments.

10.2. Des dépassements peuvent être autorisés pour des locaux existants à restaurer et pour des installations techniques de faible superficie qui devront alors se situer sur des terrains ceinturés de brise-vent traditionnels ou sur des terrains contigus à ces brise-vent.

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

### **11.1. Généralités:**

11.1.1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.

11.1.2. Les extensions des constructions ainsi que les annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

11.1.3. Sont interdits :

11.1.3.1. La construction d'annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune,

11.1.3.2. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

### **11.2. Adaptation au sol :**

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

11.2.2. Sur les terrains plats, ou assimilés, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.30 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction. Dans les secteurs inondables, cette cote s'entend hors surélévation nécessaire à la prise en compte du risque inondation.

### **11.3. Les toitures, hors constructions et installations agricoles :**

11.3.1. Les toitures des habitations devront comporter :

- 2 pans, chacun faisant un angle de 45° minimum par rapport à l'horizontal,
- des débords de toit de 30 centimètres minimum.

11.3.2. Les toitures terrasses et les toitures monopentes ne sont admises que pour :

11.3.2.1. les architectures contemporaines de qualité, dans la mesure où elles s'intègrent au site,

11.3.2.2. les extensions et les annexes jointives, à condition d'être en harmonie avec la construction initiale,

11.3.2.3. les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

11.3.3. Les couvertures des habitations doivent reprendre l'aspect et la couleur des tuiles de terre cuite plates de teinte ardoisé ou brun vieilli, des ardoises, ou du chaume. Dans les autres cas, les couvertures doivent être de tons mats et foncés.

11.3.4. L'emploi de tôles d'aspect ondulé est interdit.

### **11.4. Les façades et les pignons, hors constructions et installations agricoles :**

11.4.1. Sont interdits :

- 11.4.1.1. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
  - 11.4.1.2. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre,
  - 11.4.1.3. L'enduit et la peinture visant à recouvrir les façades brique et colombage.
- 11.4.2. L'aspect des façades sera celui des briques, de la pierre, de l'enduit gratté ou lissé, ou du bois.
- 11.4.3. Les enduits seront de type grattés ou lissés dans les teintes beige, sable ou ocre, ou proches des teintes des constructions anciennes constituées de briques ou de bois.
- 11.4.4. Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.
- 11.5. Les clôtures, hors clôtures nécessaires à l'exploitation agricole :**
- 11.5.1. Les clôtures sont non obligatoires. En cas de création, elles devront être constituées :
- 11.5.1.1. Soit d'une grille ou d'un dispositif à claire voie de hauteur maximale inférieure à 1.25 mètres,
  - 11.5.1.2. Soit d'une haie composée d'essences locales doublées ou non d'un grillage,
  - 11.5.1.3. Soit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.25 mètre, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1.25 mètres. L'ensemble pourra être doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.
- 11.5.2. La construction ou la reconstruction de clôture existante présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex...) est autorisée avec une hauteur maximale de 0,70 mètre. Ces murets peuvent être surmontés d'une grille d'une hauteur maximale de 1.25 mètres. Les piles de portails en même matériaux sont autorisées.
- 11.6. Les vérandas:**
- Les vérandas peuvent ne pas respecter certaines des règles ci-dessus de l'article A11 sous-réserve d'une bonne harmonie avec la construction principale et des contraintes suivantes:
- 11.6.1. Les vérandas ne pourront être autorisées que dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher, et dans la mesure où elles ne dénaturent pas la façade principale de l'habitation,
  - 11.6.2. Les façades devront être réalisées majoritairement en verre avec menuiseries blanches ou de couleur en harmonie avec la construction principale,

- 11.6.3. Les chevrons et les montants des vérandas devront être alignés,
- 11.6.4. Le verre, ou tout autre matériau transparent ou translucide, y compris de type panneau sandwich, est autorisé en couverture. Dans les autres cas, le matériau de couverture sera de teinte similaire à la couverture de la construction principale,
- 11.6.5. Les extensions de vérandas reprenant les caractéristiques des vérandas existantes à la date d'approbation du P.L.U. seront autorisées.
- 11.7. Les constructions présentant un caractère patrimonial :**
- 11.7.1. En cas de modification des ouvertures sur une construction ancienne traditionnelle, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées.
- 11.7.2. Les extensions et adaptations des constructions présentant un caractère patrimonial doivent être réalisées dans des matériaux similaires à la construction d'origine.
- 11.8. Les constructions et installations agricoles:**
- 11.8.1. Les couvertures doivent être composées de matériaux mats et de couleurs sombres, sauf contraintes d'exploitation (surchauffe des bâtiments d'élevage et des serres de production notamment),
- 11.8.2. Les façades doivent être composées de murs enduits, de bardage métallique ou de bardage bois, de couleurs sombres permettant d'intégrer la construction dans le paysage, sauf contraintes d'exploitation.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

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

- 13.1. Le maillage végétal traditionnel du Pays de Caux doit être conservé ou renouvelé.
- 13.2. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.
- 13.3. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vents classés, figurant aux plans, correspondant à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.
- 13.4. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essences locales.

- 13.5. Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les cuves de récupération d'eau de pluie, les aires de stockage extérieures, doivent être enterrés et/ou masqués par des écrans végétaux.
- 13.6. Les espaces de rétention d'eau à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.
- 13.7. La construction de bâtiment agricole en dehors des clos-masures existants doit s'accompagner de la plantation d'alignement d'arbres de haut-jet assurant l'intégration paysagère des bâtiments.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE IV**

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

Il s'agit d'une zone de hameaux existants disséminés dans la zone naturelle à vocation agricole.

Cette zone est soumise aux risques localisés sur le plan :

- d'inondation,
- de ruissellement,
- de vides et indices de vides.

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

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

##### **1.1. Sont interdits :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article AH 02, y compris :

- le stationnement isolé des caravanes, à l'exception du camping dit « à la ferme »,
- les sous-sols dans les zones soumises aux risques inondations et dans les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- le comblement des mares existantes.

##### **1.2. Vides et indices de vides :**

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

En cas de levée d'indice, cette interdiction est supprimée.

##### **1.3. Inondations :**

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation indiqués au plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article AH 02 sont interdits.

##### **1.4. Risque de ruissellement :**

Dans les zones d'expansion de ruissellement indiquées au plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article AH 02 sont interdits.



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

**2.1. Sont autorisées** sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, des conditions ci-après, et des interdictions énumérées à l'article AH 01 :

- 2.1.1. Les extensions des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U.,
- 2.1.2. Les annexes de faible importance limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2.1.3. Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du Code Rural,
- 2.1.4. La réhabilitation des constructions existantes sans création de nouveaux logements,
- 2.1.5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- 2.1.6. Les éoliennes sous réserve d'une hauteur inférieure à 12 mètres,
- 2.1.7. Les exhaussements et affouillements nécessaires à la lutte contre l'inondation,
- 2.1.8. Le changement de destination des bâtiments repérés sur le plan de zonage aux conditions suivantes réunies:
  - la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation et réciprocité, plan d'épandage...);
  - l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité, et si on est en zonage d'assainissement collectif, par le réseau d'assainissement ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable, l'énergie,
  - la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes :
    - o l'habitation, avec un maximum de trois logements y compris celui existant,
    - o l'hébergement hôtelier,
    - o l'artisanat, comportant ou non des installations classées, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

### **2.2. Vides et indices de vides :**

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

- Les occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de vérifier ou de supprimer les risques,
- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol,
- La construction d'annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- L'extension mesurée des constructions dans la limite de 20% de l'emprise au sol dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et sous réserve de ne pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logement,

- La réhabilitation des constructions existantes sans création de nouveaux logements.

### **2.3. Inondations :**

Dans les secteurs « i » soumis au risque d'inondation, seules sont autorisées :

- les extensions mesurées sous réserve que le niveau habitable soit situé 50 centimètres au dessus des plus hautes eaux connues,

### **2.4. Axes de ruissellements :**

Dans les zones de ruissellement indiquées au plan de zonage, seules sont autorisés :

- les clôtures en grillage ou haie bocagère sous condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- les équipements publics dont la surface au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - . leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible,
  - . ils font l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation,
  - . ils n'aggravent pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes.
- La réhabilitation des constructions existantes sans création de nouveaux logements,
- L'extension mesurée des constructions dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation par ruissellement, et sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - . l'implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible ;
  - . la construction fait l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation,
  - . la construction n'aggrave pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes,
- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs,
- les ouvrages nécessaires à la lutte contre les ruissellements.

### **2.5. Concernant les éléments de patrimoine, les haies, les vergers, les talus, les fossés, les mares, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme :**

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

Ces travaux ne seront autorisés que :

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

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

### **3.1. Accès**

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies de circulation, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit, tel est le cas de la route départementale n°30.
- 3.1.3 Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies de circulation, en particulier dans le cas de changement d'affectation, son accès doit emprunter l'entrée actuelle de la cour.
- 3.1.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et être groupés dès que cela est possible.
- 3.1.5 Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.1.6 Sauf contraintes techniques particulières, les accès devront être traités sous forme d'entrées charretières végétalisées (entrée en recul de 5 mètres minimum de l'emprise publique permettant le stationnement d'un véhicule hors chaussée avec ouverture de portail autre que vers l'extérieur).
- 3.1.7 Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès, sauf contraintes techniques particulières.
- 3.1.8 Les véhicules automobiles, en particulier les camions, doivent pouvoir entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voie publique.
- 3.1.9 La création de nouvel accès sur la route départementale est interdite

### **3.2. Voirie**

- 3.2.1 L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.
- 3.2.2 Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.3 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques**

4.2.1.1. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

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

#### **4.2.2. Eaux résiduaires des activités non domestiques :**

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

4.2.2.2. Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

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

#### **4.2.3. Eaux pluviales**

4.2.3.1. Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou au niveau de l'unité foncière est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds et ne pas aggraver la situation à l'aval. Avant rejet, les eaux pluviales devront donc être régulées par des dispositifs adaptés (prairie inondable, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

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

4.2.3.3. Les mares doivent être conservées, entretenues, aménagées,

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

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

4.2.3.6. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.

#### **4.3. Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion :**

4.3.1. Les réseaux doivent être souterrains dès lors que peut être mise en œuvre la technique dite « en tranchée commune » et les postes de transformation d'un modèle discret.

4.3.2. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

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

5.1. En cas de recours à un assainissement autonome, une superficie minimale de 1000 m<sup>2</sup> est exigée.

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

6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques,
- 5 mètres le long de la route départementale n°30,
- 30 mètres de la limite des espaces boisés reportés au plan de zonage pour les constructions à usage d'habitation,
- 6 mètres de la limite des espaces boisés reportés au plan de zonage pour les constructions agricoles et les annexes.

6.2. Dans le cas d'un agrandissement d'une construction existante non conforme à la règle ci-dessus, le prolongement de la façade ou du pignon est autorisé s'il n'a pas pour effet de rapprocher l'ensemble de l'emprise publique.

6.3. Les annexes doivent observer un recul minimum de 1 mètre.

6.4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au minimum 1 mètre.

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

7.1. Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

7.2. Dans le cas d'un agrandissement d'une construction existante non conforme à la règle ci-dessus, le prolongement de la façade ou du pignon est autorisé.

7.3. Les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 6 mètres des brise-vent exigés en application de l'article AH13 et de ceux classés,

- 30 mètres de la limite des espaces boisés classés reportés au plan de zonage pour les constructions à usage d'habitation,
- 6 mètres de la limite des espaces boisés reportés au plan de zonage pour les constructions agricoles et les annexes.

7.4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les annexes pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 1 mètre.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes. Cette distance est d'au minimum 1 mètre.

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

L'emprise au sol maximum autorisée est de 20 % de la superficie totale du terrain. Si la limite des 20 % d'emprise au sol est déjà atteinte, une extension des constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. En sus, des extensions limitées à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher nécessaires à la sécurité ou à l'habitabilité sont autorisées.

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

- 10.1. En tout point du terrain la hauteur de toute construction ne doit pas excéder :
- un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable pour les habitations,
  - 15 mètres mesurés au faîtage pour les autres bâtiments.
- 10.2. Des dépassements peuvent être autorisés pour des locaux existants à restaurer et pour des installations techniques de faible superficie qui devront alors se situer sur des terrains ceinturés de brise-vent traditionnels ou sur des terrains contigus à ces brise-vent.

#### **ARTICLE AH 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **11.1. Généralités:**

- 11.1.1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.
- 11.1.2. Les extensions des constructions ainsi que les annexes devront être en harmonie avec la construction principale.
- 11.1.3. Sont interdits :

- 11.1.3.1. La construction d'annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune,
- 11.1.3.2. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

## **11.2. Adaptation au sol :**

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction,
- 11.2.2. Sur les terrains plats, ou assimilés, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.30 mètre au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction. Dans les secteurs inondables, cette cote s'entend hors surélévation nécessaire à la prise en compte du risque inondation.

## **11.3. Les toitures :**

- 11.3.1. Les toitures des habitations devront comporter :
  - 2 pans, chacun faisant un angle de 45° minimum par rapport à l'horizontal,
  - des débords de toit de 30 centimètres minimum.
- 11.3.2. Les toitures terrasses et les toitures monopentes ne sont admises que pour :
  - 11.3.2.1. les architectures contemporaines de qualité, dans la mesure où elles s'intègrent au site,
  - 11.3.2.2. les extensions et les annexes jointives, à condition d'être en harmonie avec la construction initiale,
  - 11.3.2.3. les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 11.3.3. Les couvertures des habitations doivent reprendre l'aspect et la couleur des tuiles de terre cuite plates de teinte ardoisé ou brun vieilli, des ardoises, ou du chaume. Dans les autres cas, les couvertures doivent être de tons mats et foncés.
- 11.3.4. L'emploi de tôles d'aspect ondulé est interdit.

## **11.4. Les façades et les pignons :**

- 11.4.1. Sont interdits :
  - 11.4.1.1. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
  - 11.4.1.2. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre,
  - 11.4.1.3. L'enduit et la peinture visant à recouvrir les façades brique et colombage.
- 11.4.2. L'aspect des façades sera celui des briques, de la pierre, de l'enduit gratté ou lissé, ou du bois.
- 11.4.3. Les enduits seront de type grattés ou lissés dans les teintes beige, sable ou ocre, ou proches des teintes des constructions anciennes constituées de briques ou de bois.

11.4.4. Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.

#### **11.5. Les clôtures, hors clôtures nécessaires à l'exploitation agricole :**

11.5.1. Les clôtures sont non obligatoires. En cas de création, elles devront être constituées :

11.5.1.1. Soit d'une grille ou d'un dispositif à claire voie de hauteur maximale inférieure à 1.25 mètres,

11.5.1.2. Soit d'une haie composée d'essences locales doublées ou non d'un grillage,

11.5.1.3. Soit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.25 mètre, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1.25 mètres. L'ensemble pourra être doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.

11.5.2. La construction ou la reconstruction de clôture existante présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex...) est autorisée avec une hauteur maximale de 0,70 mètre. Ces murets peuvent être surmontés d'une grille d'une hauteur maximale de 1.25 mètres. Les piles de portails en même matériaux sont autorisées.

#### **11.6. Les vérandas:**

Les vérandas peuvent ne pas respecter certaines des règles ci-dessus de l'article A11 sous-réserve d'une bonne harmonie avec la construction principale et des contraintes suivantes:

11.6.1. Les vérandas ne pourront être autorisées que dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher, et dans la mesure où elles ne dénaturent pas la façade principale de l'habitation,

11.6.2. Les façades devront être réalisées majoritairement en verre avec menuiseries blanches ou de couleur en harmonie avec la construction principale,

11.6.3. Les chevrons et les montants des vérandas devront être alignés,

11.6.4. Le verre, ou tout autre matériau transparent ou translucide, y compris de type panneau sandwich, est autorisé en couverture. Dans les autres cas, le matériau de couverture sera de teinte similaire à la couverture de la construction principale,

11.6.5. Les extensions de vérandas reprenant les caractéristiques des vérandas existantes à la date d'approbation du P.L.U. seront autorisées.

#### **11.7. Les constructions présentant un caractère patrimonial :**

11.7.1. En cas de modification des ouvertures sur une construction ancienne traditionnelle, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées.



- 11.7.2. Les extensions et adaptations des constructions présentant un caractère patrimonial doivent être réalisées dans des matériaux similaires à la construction d'origine.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

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

- 13.1. Le maillage végétal traditionnel du Pays de Caux doit être conservé ou renouvelé.
- 13.2. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.
- 13.3. Les limites des zones AH au contact des zones naturelles ou agricoles doivent d'être plantées d'une haie vive d'essences locales.
- 13.4. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vents classés, figurant aux plans, correspondant à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.
- 13.5. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essences locales.
- 13.6. Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les cuves de récupération d'eau de pluie, les aires de stockage extérieures, doivent être enterrés et/ou masqués par des écrans végétaux.
- 13.7. Les espaces de rétention d'eau à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

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

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE VI**

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

Il s'agit d'une zone naturelle de protection stricte en raison de la qualité des sites et des paysages.

Cette zone est soumise aux risques localisés sur le plan :

- de ruissellement,
- de vides et indices de vides.

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

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

##### **1.1. Sont interdits :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les constructions de toute nature, à l'exception des ouvrages liés aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les sous-sols dans les zones soumises aux risques inondations et dans les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

##### **1.2. Vides et indices de vides :**

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

En cas de levée d'indice, cette interdiction est supprimée.

##### **1.3. Risque de ruissellement :**

Dans les zones d'expansion de ruissellement indiquées au plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article N 02 sont interdits.

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

##### **2.1. Sont autorisés :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à la lutte contre l'inondation,
- Les installations et constructions nécessaires à l'activité forestière,

- Sous réserve que le terrain de leur assiette puisse être facilement remis à l'état naturel :
  - o Les abris d'animaux d'une surface de plancher maximale de 50m<sup>2</sup> par unité foncière,
  - o Les chalets de chasse d'une surface de plancher maximale de 20m<sup>2</sup> par unité foncière.

## **2.2. Vides et indices de vides :**

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

- Les occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de vérifier ou de supprimer les risques,
- Les installations et constructions de faible importance, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

## **2.3. Axes de ruissellements :**

Dans les zones de ruissellement indiquées au plan de zonage, seules sont autorisés :

- les clôtures en grillage ou haie bocagère sous condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- les équipements publics dont la surface au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - o leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible,
  - o ils font l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation,
  - o ils n'aggravent pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes.
- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs,
- les ouvrages nécessaires à la lutte contre les ruissellements.

## **2.4. Concernant les éléments de patrimoine, les haies, les vergers, les talus, les fossés, les mares, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme :**

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

Ces travaux ne seront autorisés que :

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

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

### **3.1. Accès**

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies de circulation, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies de circulation.
- 3.1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et être groupés dès que cela est possible.
- 3.1.5. Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **3.2. Voirie**

- 3.2.1. L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.
- 3.2.2. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **4.1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement :**

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques :**

- 4.2.1.1. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.
- 4.2.1.2. Toutefois, en cas d'impossibilité technique justifiée, un réseau d'assainissement autonome est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions réglementaires.

#### 4.2.2. Eaux résiduaires des activités non domestiques :

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

#### 4.2.3. Eaux pluviales :

- 4.2.3.1. Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou au niveau de l'unité foncière est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds et ne pas aggraver la situation à l'aval. Avant rejet, les eaux pluviales devront donc être régulées par des dispositifs adaptés (prairie inondable, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, l'infiltration des eaux sera privilégiée.
- 4.2.3.2. Les aménagements réalisés sur tout terrain seront tels qu'ils garantissent ensuite l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.
- 4.2.3.3. Les mares doivent être conservées, entretenues, aménagées,
- 4.2.3.4. A défaut de réseau, et en l'absence de prescriptions particulières, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.
- 4.2.3.5. Dans tous les cas, le débit des eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doit pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante.
- 4.2.3.6. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.

#### 4.3. Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion :

- 4.3.1. Les réseaux doivent être souterrains dès lors que peut être mise en œuvre la technique dite « en tranchée commune » et les postes de transformation d'un modèle discret.
- 4.3.2. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

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

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

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

- 6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :
- 5m par rapport à l'alignement des voies publiques.
- 6.2. Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au minimum 1 mètre.

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

- 7.1. Les constructions doivent s'implanter au minimum à 3 mètres de la limite séparative.
- 7.2. Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 1 mètre.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

- 10.1. En tout point du terrain la hauteur de toute construction ne doit pas excéder :
- 6m mesurés à l'égout de toiture.
- 10.2. Des dépassements peuvent être autorisés pour des installations techniques de faible superficie.

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

### **11.1. Généralités:**

- 11.1.1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.
- 11.1.2. Les extensions des constructions ainsi que les annexes devront être en harmonie avec la construction principale.
- 11.1.3. Sont interdits :
- 11.1.3.1. La construction d'annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune,

11.1.3.2. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

## **11.2. Adaptation au sol :**

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

## **11.3. Les toitures :**

11.3.1. Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont admises dans la mesure où elles s'intègrent au site.

11.3.2. Les couvertures doivent être de tons mats et foncés.

11.3.3. L'emploi de tôles d'aspect ondulé est interdit.

## **11.4. Les façades et les pignons :**

11.4.1. Sont interdits :

11.4.1.1. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),

11.4.1.2. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre,

11.4.2. L'aspect des façades sera celui des briques, de la pierre, de l'enduit gratté ou lissé, ou du bois.

11.4.3. Les enduits seront de type grattés ou lissés dans les teintes beige, sable ou ocre, ou proches des teintes des constructions anciennes constituées de briques ou de bois.

## **11.5. Les clôtures :**

11.5.1. Les clôtures sont non obligatoires. En cas de création, elles devront être constituées :

11.5.1.1. Soit d'une grille ou d'un dispositif à claire voie de hauteur maximale inférieure à 1.25 mètres,

11.5.1.2. Soit d'une haie composée d'essences locales doublées ou non d'un grillage,

11.5.1.3. Soit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.25 mètre, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1.25 mètres. L'ensemble pourra être doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.

11.5.2. La construction ou la reconstruction de clôture existante présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex...) est autorisée avec une hauteur maximale de 0,70 mètre. Ces murets peuvent être surmontés d'une grille d'une hauteur maximale de 1.25 mètres. Les piles de portails en même matériaux sont autorisées.

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

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- 12.2. Les espaces de stationnement seront réalisés en matériaux drainants.
- 12.3. Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
  - pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
  - pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

- 13.1. Le manteau végétal des pentes doit être conservé ou reconstitué.
- 13.2. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.
- 13.3. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vents classés, figurant aux plans, correspondant à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.
- 13.4. Par exception, dans les espaces boisés classés, actuellement occupés par des vergers, on peut renouveler les plantations en utilisant des espèces fruitières de moyen développement.
- 13.5. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essences locales.
- 13.6. Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les cuves de récupération d'eau de pluie, les aires de stockage extérieures, doivent être enterrés et/ou masqués par des écrans végétaux.
- 13.7. Les espaces de rétention d'eau à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.
- 13.8. Les espaces libres de constructions doivent être aménagés en espaces verts paysagers ou engazonnés.
- 13.9. Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse.  
Ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.



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

Il n'est pas fixé de règle.

## **CHAPITRE VII**

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

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

Cette zone est soumise aux risques localisés sur le plan :

- de ruissellement,
- de vides et indices de vides.

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

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

#### **1.1. Sont interdits :**

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article NH 02, y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les sous-sols dans les zones soumises aux risques inondations et dans les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

#### **1.2. Vides et indices de vides :**

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

En cas de levée d'indice, cette interdiction est supprimée.

#### **1.3. Risque de ruissellement :**

Dans les zones d'expansion de ruissellement indiquées au plan de zonage, tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article NH 02 sont interdits.

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

2.1. Sont autorisées les constructions ou installations sous réserve de ne pas compromettre la qualité des paysages, des conditions ci-après, et des interdictions énumérées à l'article NH 01 :

- 2.1.1. les extensions des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U.,
- 2.1.2. les annexes de faible importance limitées à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- 2.1.3. La réhabilitation des constructions existantes sans création de nouveaux logements,
- 2.1.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les stations d'épuration,
- 2.1.5. Les éoliennes sous réserve d'une hauteur inférieure à 12 mètres,
- 2.1.6. Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- 2.1.7. Les exhaussements et affouillements nécessaires à la lutte contre l'inondation,

## **2.2. Vides et indices de vides :**

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

- Les occupations ou utilisations du sol qui auraient pour objet de vérifier ou de supprimer les risques,
- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol,
- La réhabilitation des bâtiments existants,
- La construction d'annexes de moins de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- L'extension mesurée des constructions dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et sous réserve de ne pas avoir pour effet d'augmenter le nombre de logement.

## **2.3. Axes de ruissellements :**

Dans les zones de ruissellement indiquées au plan de zonage, seules sont autorisés :

- les clôtures en grillage ou haie bocagère sous condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- les équipements publics dont la surface au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> tels que les postes de transformation EDF ou des postes de détente GDF, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - . leur implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible,
  - . ils font l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation,
  - . ils n'aggravent pas l'exposition aux ruissellements des constructions existantes.
- La réhabilitation des constructions existantes sans création de nouveaux logements,
- L'extension mesurée des constructions dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U., sous condition de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- La reconstruction après sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation par ruissellement, et sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
  - . l'implantation dans une zone moins vulnérable au risque d'inondation est impossible ;
  - . la construction fait l'objet d'une mise en sécurité vis à vis du risque d'inondation,
  - . la construction n'aggrave pas l'exposition aux ruissellements des

- constructions existantes,
- les réseaux d'irrigation, de drainage, et leurs équipements ne devront en aucun cas aggraver le risque par ailleurs,
  - les ouvrages nécessaires à la lutte contre les ruissellements.

**2.4. Concernant les éléments de patrimoine, les haies, les vergers, les talus, les fossés, les mares, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1-5.7° du code de l'urbanisme :**

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

Ces travaux ne seront autorisés que :

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

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

### **3.1. Accès :**

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies de circulation, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies de circulation, en particulier dans le cas de changement d'affectation, son accès doit emprunter l'entrée actuelle de la cour.
- 3.1.4. Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et être groupés dès que cela est possible.
- 3.1.5. Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.1.6. Sauf contraintes techniques particulières, les accès devront être traités sous forme d'entrées charretières végétalisées (entrée en recul de 5 mètres minimum de l'emprise publique permettant le stationnement d'un véhicule hors chaussée avec ouverture de portail autre que vers l'extérieur).
- 3.1.7. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès, sauf contraintes techniques particulières.

- 3.1.8. Les véhicules automobiles, en particulier les camions, doivent pouvoir entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voie publique.

### **3.2. Voirie :**

- 3.2.1. L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.
- 3.2.2. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 3.2.3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

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

### **4.1. Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2. Assainissement :**

#### **4.2.1. Eaux usées domestiques :**

- 4.2.1.1. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.
- 4.2.1.2. Toutefois, en cas d'impossibilité technique justifiée, un réseau d'assainissement autonome est autorisé dans la mesure où il est conforme aux prescriptions réglementaires.

#### **4.2.2. Eaux résiduaires des activités non domestiques :**

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

#### **4.2.3. Eaux pluviales :**

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

- 4.2.3.2. Les aménagements réalisés sur tout terrain seront tels qu'ils garantissent ensuite l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.
- 4.2.3.3. Les mares doivent être conservées, entretenues, aménagées,
- 4.2.3.4. A défaut de réseau, et en l'absence de prescriptions particulières, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon les dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.
- 4.2.3.5. Dans tous les cas, le débit des eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doit pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante.
- 4.2.3.6. La qualité des eaux non rejetées dans le réseau collecteur doit être compatible avec le milieu naturel.

#### **4.3. Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion :**

- 4.3.1. Les réseaux doivent être souterrains dès lors que peut être mise en œuvre la technique dite « en tranchée commune » et les postes de transformation d'un modèle discret.
- 4.3.2. Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

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

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

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

- 6.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à :
- 5m par rapport à l'alignement des voies publiques,
  - 6 mètres des haies classées reportées au plan de zonage.
- 6.2. Dans le cas d'un agrandissement d'une construction existante non conforme à la règle ci-dessus, le prolongement de la façade ou du pignon est autorisé s'il n'a pas pour effet de rapprocher l'ensemble de l'emprise publique.
- 6.3. Les annexes doivent observer un recul minimum de 1 mètre.
- 6.4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter à l'alignement ou avec un retrait d'au minimum 1 mètre.

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

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à trois mètres.
- 7.2. Dans le cas d'un agrandissement d'une construction existante non conforme à la règle ci-dessus, le prolongement de la façade ou du pignon est autorisé.
- 7.3. Les constructions autorisées doivent être implantées avec un recul minimum :  
- de 6 mètres des haies classées reportées au plan de zonage.
- 7.4. Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les annexes pourront s'implanter en limite de propriété ou avec un recul minimum de 1 mètre.

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

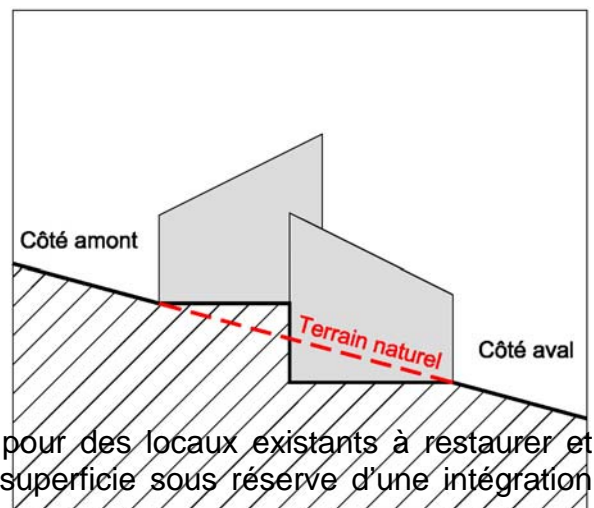
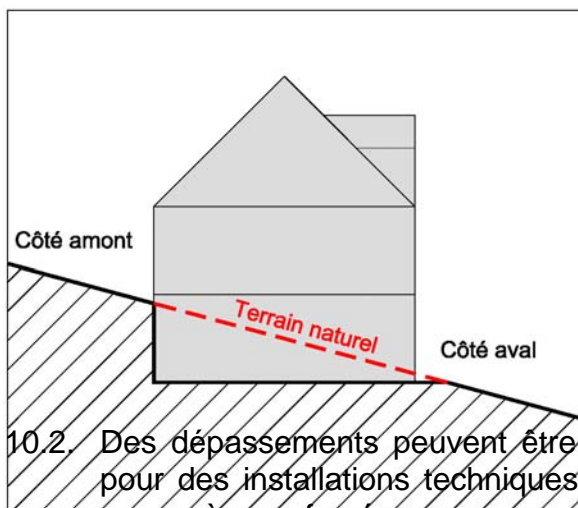
Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes. Cette distance est d'au minimum 1 mètre.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

- 10.1. En tout point du terrain la hauteur de toute construction ne doit pas excéder :  
- un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable pour les habitations,  
- 6m mesurés à l'égout de toiture pour les autres bâtiments.



- 10.2. Des dépassements peuvent être autorisés pour des locaux existants à restaurer et pour des installations techniques de faible superficie sous réserve d'une intégration paysagère renforcée.

## **ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Généralités:**

- 11.1.1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.
- 11.1.2. Les extensions des constructions ainsi que les annexes devront être en harmonie avec la construction principale.
- 11.1.3. Sont interdits :
  - 11.1.3.1. La construction d'annexes sommaires réalisées avec des moyens de fortune,
  - 11.1.3.2. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.

### **11.2. Adaptation au sol :**

- 11.2.1. Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction,
- 11.2.2. Sur les terrains plats, ou assimilés, la côte du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.30m au dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction. Dans les secteurs inondables, cette cote s'entend hors surélévation nécessaire à la prise en compte du risque inondation.

### **11.3. Les toitures**

- 11.3.1. Les toitures des habitations devront comporter :
  - 2 pans, chacun faisant un angle de 45° minimum par rapport à l'horizontal,
  - des débords de toit de 30 centimètres minimum.
- 11.3.2. Les toitures terrasses et les toitures monopentes ne sont admises que pour :
  - 11.3.2.1. les architectures contemporaines de qualité, dans la mesure où elles s'intègrent au site,
  - 11.3.2.2. les extensions et les annexes jointives, à condition d'être en harmonie avec la construction initiale,
  - 11.3.2.3. les annexes non jointives de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 11.3.3. Les couvertures des habitations doivent reprendre l'aspect et la couleur des tuiles de terre cuite plates de teinte ardoisé ou brun vieilli, des ardoises, ou du chaume. Dans les autres cas, les couvertures doivent être de tons mats et foncés.
- 11.3.4. L'emploi de tôles d'aspect ondulé est interdit.

### **11.4. Les façades et les pignons :**

- 11.4.1. Sont interdits :



- 11.4.1.1. L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...),
  - 11.4.1.2. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre, ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre,
  - 11.4.1.3. L'enduit et la peinture visant à recouvrir les façades brique et colombage.
- 11.4.2. L'aspect des façades sera celui des briques, de la pierre, de l'enduit gratté ou lissé, ou du bois.
- 11.4.3. Les enduits seront de type grattés ou lissés dans les teintes beige, sable ou ocre, ou proches des teintes des constructions anciennes constituées de briques ou de bois.
- 11.4.4. Les constructions ne doivent pas présenter de pignons aveugles sauf sur limite de propriété. Dans ce cas, des détails architecturaux doivent être mis en place afin d'éviter un pignon uni.
- 11.5. Les clôtures, hors clôtures nécessaires à l'exploitation agricole :**
- 11.5.1. Les clôtures sont non obligatoires. En cas de création, elles devront être constituées :
    - 11.5.1.1. Soit d'une grille ou d'un dispositif à claire voie de hauteur maximale inférieure à 1.25 mètres,
    - 11.5.1.2. Soit d'une haie composée d'essences locales doublées ou non d'un grillage,
    - 11.5.1.3. Soit d'un soubassement d'une hauteur maximale de 0.25 mètre, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire voie, le tout ne pouvant dépasser une hauteur maximale de 1.25 mètres. L'ensemble pourra être doublé ou non d'une haie composée d'essences locales.
  - 11.5.2. La construction ou la reconstruction de clôture existante présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex...) est autorisée avec une hauteur maximale de 0,70 mètre. Ces murets peuvent être surmontés d'une grille d'une hauteur maximale de 1.25 mètres. Les piles de portails en même matériaux sont autorisées.
- 11.6. Les vérandas:**
- Les vérandas peuvent ne pas respecter certaines des règles ci-dessus de l'article A11 sous-réserve d'une bonne harmonie avec la construction principale et des contraintes suivantes:
- 11.6.1. Les vérandas ne pourront être autorisées que dans la limite de 50m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher, et dans la mesure où elles ne dénaturent pas la façade principale de l'habitation,
  - 11.6.2. Les façades devront être réalisées majoritairement en verre avec menuiseries blanches ou de couleur en harmonie avec la construction principale,
  - 11.6.3. Les chevrons et les montants des vérandas devront être alignés,

11.6.4. Le verre, ou tout autre matériau transparent ou translucide, y compris de type panneau sandwich, est autorisé en couverture. Dans les autres cas, le matériau de couverture sera de teinte similaire à la couverture de la construction principale,

11.6.5. Les extensions de vérandas reprenant les caractéristiques des vérandas existantes à la date d'approbation du P.L.U. seront autorisées.

#### **11.7. Les constructions présentant un caractère patrimonial :**

11.7.1. En cas de modification des ouvertures sur une construction ancienne traditionnelle, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages devront être respectées.

11.7.2. Les extensions et adaptations des constructions présentant un caractère patrimonial doivent être réalisées dans des matériaux similaires à la construction d'origine.

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

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

12.2. Les espaces de stationnement seront réalisés en matériaux drainants.

12.3. Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement, au minimum, doivent être aménagées par logement.

12.4. Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

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

13.1. Le manteau végétal des pentes doit être conservé ou reconstitué.

13.2. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

13.3. Les espaces boisés classés et les alignements brise-vents classés, figurant aux plans, correspondant à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.

- 13.4. Par exception, dans les espaces boisés classés, actuellement occupés par des vergers, on peut renouveler les plantations en utilisant des espèces fruitières de moyen développement.
- 13.5. Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces d'essences locales.
- 13.6. Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les cuves de récupération d'eau de pluie, les aires de stockage extérieures, doivent être enterrés et/ou masqués par des écrans végétaux.
- 13.7. Les espaces de rétention d'eau à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.
- 13.8. Les espaces libres de constructions doivent être aménagés en espaces verts paysagers ou engazonnés.
- 13.9. Dans les espaces boisés classés figurés au PLU, qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse.  
Ni les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréé, ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière, ne nécessitent d'autorisation, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Il n'est pas fixé de règle.

# **ANNEXE :**

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

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

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

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

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

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

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