

MARTAINVILLE

# PLU

D'Urbanisme  
Règlement

Modification n°1 approuvée par le conseil municipal du 16/10/2018

F K D U J p G 1 p W: PERSPECTIVES/8  
5 impasse du Coquetier 76116 MARTAINVILLEPREVILLE

## MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols applicables à la totalité du territoire de la commune du Tilleul.

Sur le document graphique du règlement (plan de zonage), vous repérez à quelle zone appartient la parcelle qui vous intéresse, puis vous vous reportez aux dispositions de la zone à laquelle appartient la parcelle qui vous intéresse :

### *I - USAGES DU SOL ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS*

Article 1 – Usages du sol et destinations des constructions interdits

Article 2 – Usages du sol et destinations des constructions admis

### *II – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES*

Article 3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 6 – Emprise au sol

Article 7 – Hauteur maximale des constructions

Article 8 – Aspect extérieur

Article 9 – Performances énergétiques et environnementales

Article 10 – Aménagement des abords des constructions et espaces libres

### *III – EQUIPEMENT DE LA ZONE*

Article 11 – Accès et voirie

Article 12 – Desserte par les réseaux

Article 13 – Stationnement

*Les différents articles du règlement*

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Mode d'emploi du règlement</b> .....                                  | <b>1</b>  |
| <b>Dispositions générales</b> .....                                      | <b>2</b>  |
| <b>Dispositions applicables à la zone U (secteurs U, Ua et Ub)</b> ..... | <b>5</b>  |
| <b>Dispositions applicables à la zone U (secteur Uy)</b> .....           | <b>17</b> |
| <b>Dispositions applicables à la zone AU</b> .....                       | <b>23</b> |
| <b>Dispositions applicables à la zone A</b> .....                        | <b>32</b> |
| <b>Dispositions applicables à la zone N</b> .....                        | <b>42</b> |
| <b>LEXIQUE</b> .....   | <b>52</b> |

## DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune du Tilleul (Seine Maritime).

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1 - les articles dits d'ordre public du Code de l'urbanisme :

Article R111-2 (salubrité et sécurité publique)

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

A titre d'information, par exemple, il apparaît qu'à la date d'approbation du PLU, des dysfonctionnements du réseau d'assainissement des eaux usées sont avérés et ont justifié un arrêté préfectoral, en date du 20 novembre 2014, interdisant notamment les nouveaux branchements sur ce réseau. En vertu de l'article R111-2, cette interdiction, concernant la salubrité, est applicable, nonobstant toute disposition contraire du PLU, tant que la mise aux normes du réseau n'a pas été actée par le préfet.

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

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

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

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

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

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

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

3 – la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral

### **Article 3 - Division du territoire en zones**

---

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

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

Les zones urbaines comprennent six secteurs:

- le secteur U à vocation principale d'habitat, correspondant au bourg
- le secteur Ua à vocation principale d'habitat, correspondant aux hameaux les plus importants et aux excroissances du bourg (Guernesey, Pimont, Les Gamelins, Bonneveille, Grossemare)
- le secteur Ub correspond à un terrain de camping
- le secteur Uc à vocation principale d'habitat, inscrit dans une continuité écologique
- les secteurs Uya et Uyb à vocation d'activité artisanale et industrielle

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

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans chacun de ces secteurs, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de chaque secteur. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

Les zones à urbaniser sont au nombre de trois :

- Les deux secteurs AU du bourg, à vocation principale d'habitat
- le secteur AUa de Grossemare, à vocation principale d'habitat

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

Les zones agricoles comprennent deux secteurs:

- le secteur A, dans lequel seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.
- le secteur At, correspondant aux terrains de loisir



En application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, le règlement désigne des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (bâtiments cerclés par un liseré rose).

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

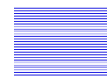
Les zones naturelles comprennent cinq secteurs:

- le secteur N, protégé
- le secteur NI, protégé en tant qu'espace remarquable du littoral
- le secteur Nm, correspondant au territoire de la commune adjacente au territoire riverain s'étendant sur la mer jusqu'à la limite de 12 milles de la ligne de base
- le secteur Na correspond aux terrains bâtis du centre équestre
- le secteur Nb, à vocation de parc naturel et paysager



En application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, le règlement désigne des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site (bâtiments cerclés par un liseré rose).

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



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



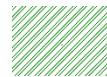
6 - Les aires affectées par un risque d'effondrement de falaise sont figurées sur les plans de zonage par des hachures rouges horizontales.



7 - Les terrains classés par le plan comme espaces boisés classés (EBC), à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, sont repérés par un quadrillage incliné sur les plans de zonage (ou un alignement de ronds quadrillés pour les arbres existants et de ronds vides pour les arbres à implanter).



8 - Les éléments de paysage à protéger au titre du III.2 du L123-1-5 du code de l'urbanisme sont repérés par un hachure double inclinée verte.



## Article 4 - Adaptations mineures

Les règles et les servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1-9 du code de l'urbanisme).

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U (SECTEURS U, UA, UB ET UC)**

### **Qualification de la zone**

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

Les secteurs U, Ua et Uc ont pour vocation l'habitat, le commerce, les équipements et activités de faibles nuisances (les secteurs Ua et Uc présentent une densité plus faible que celle du secteur U strict – le secteur Uc est inscrit dans une continuité écologique).

Le secteur Ub correspond à un terrain de camping.

Pour information, il apparaît qu'à la date d'approbation du PLU, des dysfonctionnements du réseau d'assainissement des eaux usées sont avérés et ont justifié un arrêté préfectoral, en date du 20 novembre 2014, interdisant notamment les nouveaux branchements sur ce réseau. En vertu de l'article R111-2, cette interdiction, concernant la salubrité, est applicable, nonobstant toute disposition contraire du PLU, tant que la mise aux normes du réseau n'a pas été actée par le préfet.

## **SECTION I - USAGES DU SOL ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article U1 - Usages du sol et destinations des constructions interdits**

1.1 Les constructions et installations à destination artisanale, industrielle, d'entrepôt et commerciale, sauf celles désignées à l'article 2.

1.2 Les terrains et constructions aménagés pour l'accueil des campeurs et des résidences mobiles ou démontables et le stationnement des caravanes, à l'exception du secteur Ub.

1.3 Dans le secteur Ub, toutes les constructions, à l'exception de celles qui sont visées à l'article 2

1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières

1.5 Les dépôts de matériaux ou de déchets

1.6 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités

1.7 Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels intégrés ou non dans des constructions à usage d'habitation.

1.8 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron et dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue:

- tous les travaux à l'exception de ceux qui sont visés à l'article 2.

1.9 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés

1.10 - Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les clôtures ne doivent pas faire obstacle au passage de l'eau.

1.11 - Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les sous-sols sont interdits.

1.12 Les exploitations agricoles et forestières

1.13 Les travaux sur les bâtiments de caractère repérés en rouge sur le plan de zonage sont interdits sans obtention d'un permis de démolir.

## **Article U2 - Usages du sol et destinations des constructions admis**

2.1 Sauf dans le secteur Ub, les bâtiments à destination commerciale, artisanale ou d'entrepôt, à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation) ou risques divers.

2.2 Dans le secteur Ub, les terrains et constructions aménagés pour l'accueil des campeurs et des résidences mobiles ou démontables et le stationnement des caravanes, ainsi que les aménagements et les bâtiments liés à l'activité de terrain de camping.

2.3 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), sont autorisés :

- l'extension mesurée des constructions existantes (et leurs annexes de dimension mesurée) sans création de nouveau logement
- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation, et les constructions détruites à la suite d'un effondrement dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine, avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveau logement.
- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

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

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

## Article U3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1 Dans le secteur U, les constructions doivent respecter l'alignement, s'il existe ou à défaut l'alignement de fait, sinon un recul d'au moins 5m vis-à-vis de la limite parcellaire.

3.2 Dans le secteur Ua, les constructions doivent respecter l'alignement de fait s'il existe ou observer un recul d'au moins 5m vis-à-vis de la limite parcellaire.

3.3 Dans le secteur Ub, les constructions doivent respecter l'alignement de fait s'il existe ou observer un recul d'au moins 3m vis-à-vis de la limite parcellaire.

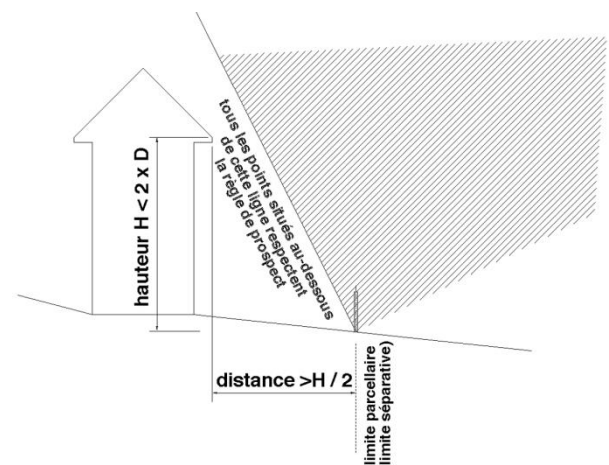
3.4 En zone Ua, les constructions doivent respecter un recul de 75m vis-à-vis de l'axe de la route départementale 940, en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme. Ce recul ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

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

3.6 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en recul.

## Article U4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.1 Dans le secteur U, Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 3 m.



4.2 Dans les secteurs Ua, Ub et Uc, les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou d'une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 3m doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 5 m.

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



## **Article U5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

5.1 Dans le secteur U, les constructions principales à vocation d'habitat doivent observer un recul d'au moins 6 m les unes des autres.

5.2 Dans les secteurs Ua et Uc, les constructions principales à vocation d'habitat doivent observer un recul d'au moins 10 m les unes des autres.

## **Article U6 - Emprise au sol**

---

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

6.1 Dans le secteur U :

- pour les commerces, 50% de la superficie totale de la parcelle
- pour les équipements publics, 100% de la superficie totale de la parcelle
- pour les autres destinations, 30% de la superficie totale de la parcelle

6.2 Dans le secteur Ua :

- 19,5% de la superficie totale de la parcelle pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ;
- 18% de la superficie totale de la parcelle pour les autres constructions.

6.3 Dans le secteur Ub, 15% de la superficie totale de la parcelle.

6.4 Dans le secteur Uc :

- 19,5% de la superficie totale de la parcelle pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ;
- 18% de la superficie totale de la parcelle pour les autres constructions.

## **Article U7 - Hauteur maximum des constructions**

---

7.1 Dans le secteur U, la hauteur de toute construction ne devra pas excéder 2 étages droits, plus un comble aménageable, ni 6 m à l'égout de toiture.

7.2 Dans les secteurs Ua, Ub et Uc, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 2 niveaux (RdC + comble ou deux niveaux droits avec toiture terrasse), ni 6 mètres à l'égout de toiture.

7.3 La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

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

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

## **Article U8 - Aspect extérieur**

---

8.1 GENERALITES

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

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

8.1.3 Dans le secteur Ub, les résidences mobiles ou démontables devront être disposées sans former d'alignements trop répétitifs, et être séparées par des buissons et des haies permettant une certaine intimité, sous la forme générale d'un petit village. Elles devront présenter un nombre limité de teintes afin de former un ensemble harmonieux.

## 8.2 ADAPTATION AU SOL

8.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,3m au-dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol, et non le sol adapté à la construction.

## 8.3 FAÇADES (DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES CONSTRUCTIONS, A L'EXCEPTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF)

8.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec ceux rencontrés sur les bâtiments anciens.

8.3.2 Les façades seront de teinte non criarde.

8.3.3 Les enduits imitant des matériaux (faux bossage imitant la pierre par exemple) ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (parpaing ou brique creuse non revêtus par exemple) sont interdits.

8.3.4 Les enduits devront présenter des teintes dans la gamme des ocres ou terres naturelles (chromatiques en harmonie avec les torchis ou les mélanges traditionnels sable et chaux). Des couleurs vives pourront être admises, en petites touches, pour souligner la volumétrie.

8.3.5 Les menuiseries seront d'une couleur plus sombre que la façade, ou à défaut blanches. Sur un même bâtiment, elles seront toutes de même teinte.

8.3.6 Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

## 8.4 FAÇADES (DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF)

8.4.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec ceux rencontrés sur les bâtiments anciens.

## 8.5 TOITURES

8.5.1 La pente des toitures devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.

8.5.2 Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont interdites sauf pour les petits bâtiments d'une emprise au sol de moins de 20m<sup>2</sup>.

8.5.3 La réalisation de queue de geai est réservée aux constructions ayant simultanément plus de 15m de longueur et de moins de 8m de largeur.

8.5.4 L'emploi en couverture de matériaux brillants est interdit (sans que soient interdits les panneaux solaires)

8.5.5 Les toitures seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile ocre rouge vieillie au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>. Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

8.5.6 Les extensions ou annexes attenantes à une habitation seront couvertes avec le même matériau que la construction principale.

8.5.7 Les constructions existantes dont les toitures ne respectent pas les règles précédentes pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans le respect de la volumétrie et de l'aspect de la toiture existante.

8.5.8 Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux résidences mobiles ou démontables, construites dans la zone Ub, pour lesquels la pente de toiture peut être plus faible, les toitures terrasses sont autorisées et le matériau de toiture est indifférent mais doit être non brillant.

8.5.9 Les vérandas pourront être couvertes avec des matériaux translucides ou du zinc, selon une pente de toiture plus faible.

## 8.6 CLOTURES

8.6.1 La hauteur des clôtures entre voisins est limitée à 2m. La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,5m, sauf celles qui constituent des haies vives d'essences locales, qui sont limitées à 2m. Les murs de clôture maçonnés sur rue pourront être surmontés d'une frise ajourée afin de porter leur hauteur totale à 1,7m.

8.6.2 Les clôtures comportant un grillage pourront comporter un soubassement opaque qui ne dépassera pas 0,50 m.

8.6.3 Les murs de clôture opaques seront réalisés avec des matériaux modernes ou traditionnels (à l'exception des matériaux d'aspect médiocre tels que des plaques de béton, des agglos non enduits, etc.) ne présentant pas de façades lisses et monotones.

S'ils dépassent 4m de longueur, ils ne devront pas être revêtus uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex (s'harmonisant avec les façades des constructions).

8.6.4 En l'absence de mur de clôture, les clôtures seront végétales, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères. Elles seront doublées ou non d'un grillage conforme à l'article 8.5.2 précédent.

8.6.5 En l'absence de mur de clôture, et en limite des routes départementales, les clôtures végétales seront disposées sur un talus anti-bruit d'une hauteur minimale de 1m.

8.6.6 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleu ou verte), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

8.6.7 Dans la zone Uc, les clôtures présenteront, tous les 15m environ, des jours d'au moins 20cmx15cm, au niveau du sol, permettant le passage des petits animaux sauvages, afin d'assurer les continuités écologiques.

## 8.7 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES EN ROUGE (L123-1-5.III.2° CU)

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

- La volumétrie générale ne doit pas être altérée,
- Les trames et la symétrie générale devront être respectées,
- Si des nouveaux percements doivent être réalisés, ils devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site,
- Si de nouvelles fenêtres de toit doivent être réalisées, elles devront être implantées à l'alignement des baies de la façade,
- Les châssis de toit devront être implantés dans les 2/3 inférieurs de la couverture.

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

- Les colombages devront rester apparents,
- Les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites,
- Les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard, de couleur terre naturelle ou ocre,
- Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension,
- Les remplissages en enduit entre les colombages de bois ou les maçonneries de briques devront présenter une teinte plus claire, contrastant avec ceux-ci.
- Les constructions seront couvertes en ardoises naturelles ou en chaume, sauf disposition d'origine contraire.

8.7.3 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (lambrequins, bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de faîtage, souches de cheminée, œil de bœuf, garde-corps, ...).

8.7.4 Les volets d'origine devront être conservés ou remplacés à l'identique. Ils pourront être doublés par des volets roulants, dont les caissons devront être posés à l'intérieur du bâtiment.

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

## **Article U9 - Performances énergétiques et environnementales**

---

9.1 L'implantation et la conception des constructions privilégieront une orientation bioclimatique, avec un captage solaire maximal à travers les vitrages et une protection contre les vents dominants.

9.2 Un soin particulier sera apporté à la performance énergétique de l'enveloppe de la construction (isolation et inertie thermique).

Enfin, l'emploi des dispositifs utilisant des énergies renouvelables (panneau solaire thermique, chaudière biomasse, géothermie, etc. ...) sont privilégiés.

9.3 En cas de pose sur une toiture à pente, les panneaux solaires devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, dans les 2/3 inférieurs de la couverture. Ils seront intégrés au volume de la toiture, avec dépose des éléments de couverture (la pose par superposition à la couverture est interdite).

En cas de pose sur une construction identifiée en rouge (L123-1-5.III.2° CU), les panneaux solaires devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaire et cadre). Cette exigence s'applique également aux pans de toitures donnant sur rue pour les autres constructions.

En cas de pose sur une toiture terrasse, les panneaux solaires devront être masqués par l'acrotère.

9.4 Les éoliennes devront respecter un recul au moins égal à leur hauteur, mesuré à la nacelle.

9.5 Les unités extérieures des pompes à chaleur devront être éloignées d'au moins 15 m des baies des pièces d'habitation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines.

9.6 La pose d'un conduit de cheminée extérieur en métal est interdite sur les constructions identifiées en rouge (L123-1-5.III.2° CU), sauf nécessité technique (s'il n'est pas possible de réutiliser les conduits de cheminées existants).

## **Article U10 - Aménagement des abords des constructions et espaces libres**

---

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

10.2 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### 10.3 OBLIGATION DE PLANTER:

10.3.1 Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations d'espèces locales équivalentes en potentiel de développement.

10.3.2 Dans le secteur Ua, le long de la limite séparative avec la route départementale 940, ainsi que, pour les parcelles de plus de 4000m<sup>2</sup>, le long des limites avec la zone agricole, un talus cauchois doit être réalisé, planté d'arbres d'alignement d'espèces locales de haut jet.

## SECTION III – EQUIPEMENT DE LA ZONE

### Article U11 - Accès et voirie

#### 11.1 ACCES

11.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

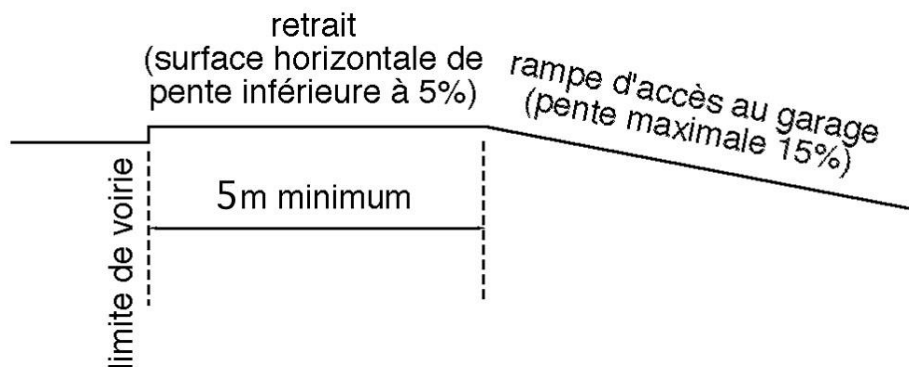
11.1.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

11.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

11.1.4 En cas de division foncière sur une parcelle de plus de 5000 m<sup>2</sup> déjà bâtie, l'accès aux nouvelles parcelles devra se faire par l'accès existant, de manière à ne pas multiplier les sorties.

Quelle que soit la surface, l'accès aux nouvelles parcelles issues de la division foncière d'une parcelle déjà bâtie avec un talus cauchois en façade sur rue devra se faire par l'accès existant, de manière à ne pas créer de percements supplémentaires du talus.

11.1.5 Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5m de profondeur entre la voirie et le sommet de la rampe d'accès (qui ne doit pas présenter une pente supérieure à 15%).



11.1.6 Le portail d'entrée des véhicules sera situé au moins à une distance de 5m de la chaussée, pour constituer une entrée charretière.

## 11.2 VOIRIE

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

11.2.2 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules.

## **Article U12 - Desserte par les réseaux**

---

### 12.1 EAU POTABLE

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

### 12.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

12.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

12.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 7 mars 2012).

Dans ce cas, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.



12.2.3 Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur.

## 12.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

## 12.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

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

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

## **Article U13 - Stationnement**

---

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

13.2 Des aires de stationnement des véhicules motorisés d'au moins 25m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- pour les logements :

. 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.

. 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

- pour les activités :

. 1 place pour 2 emplois non compris la surface de stationnement à réserver, le cas échéant, pour les camions

Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaire en fonction d'une part de la nature des opérations,



d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.

13.3 Des emplacements de stationnement pour les vélos sont exigés à raison d'un minimum de 2 places par logement, et 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de des constructions à destination de bureau.

13.4 Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur pourra réaliser une partie des aires demandées sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale, ou participer à la réalisation d'un parking public proportionnellement au nombre de places qui lui sont nécessaires.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U (SECTEUR UY)**

### **Qualification de la zone**

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

Le secteur Uy a pour vocation l'activité artisanale et industrielle, et les équipements publics. Le secteur Uy comprend deux sous secteurs Uya et Uyb.

Pour information, il apparaît qu'à la date d'approbation du PLU, des dysfonctionnements du réseau d'assainissement des eaux usées sont avérés et ont justifié un arrêté préfectoral, en date du 20 novembre 2014, interdisant notamment les nouveaux branchements sur ce réseau. En vertu de l'article R111-2, cette interdiction, concernant la salubrité, est applicable, nonobstant toute disposition contraire du PLU, tant que la mise aux normes du réseau n'a pas été actée par le préfet.

## **SECTION I - USAGES DU SOL ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS**

### **Article Uy1 - Usages du sol et destinations des constructions interdits**

1.1 Les terrains et constructions aménagés pour l'accueil des campeurs et des résidences mobiles ou démontables et le stationnement des caravanes.

1.2 Les constructions non visées à l'article 2.

1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.4 Toute décharge non contrôlée de déchets industriels.

1.5 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron :  
- tous les travaux à l'exception de ceux qui sont visés à l'article 2.

1.6 Les exploitations agricoles et forestières.

1.7 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, sauf s'ils sont nécessaires à la construction d'un bâtiment situé sur les secteurs Uya ou Uyb.

1.8 Dans le secteur Uya, les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, de matériaux de démolition et de déchets permanents, voire temporaires s'ils ne sont pas nécessaires au fonctionnement des établissements admis.

### **Article Uy2 - Usages du sol et destinations des constructions admis**

2.1 Sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur

marron), les bâtiments et installations à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôt, les bureaux, les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 Sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises.

2.3 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) sont autorisés :

- l'extension mesurée des constructions existantes (et leurs annexes de dimension mesurée) sans création de nouveau logement
- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

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

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### **Article Uy3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

3.1 Sauf indications particulières portées au plan, les constructions doivent respecter un recul d'au moins :

- 10 m de l'axe de la RD940
- 5 m de l'alignement des autres voies

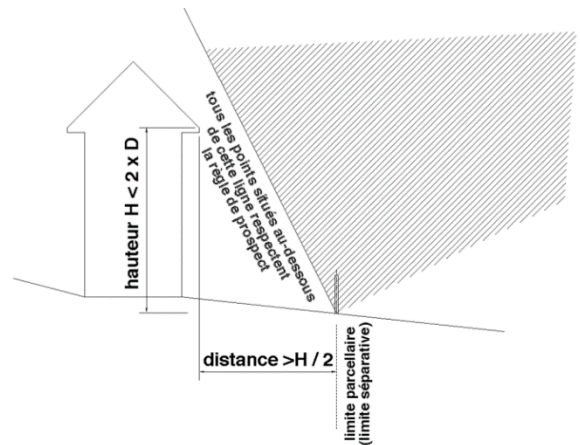
3.2 Les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, de faibles dimensions, pourront être autorisées soit à l'alignement, soit à 3 m de celui-ci, sous réserve de présenter un aspect architectural satisfaisant.

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

3.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en recul.

### **Article Uy4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

4.1 Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 5 m.



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

### **Article Uy5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescriptions spéciales.

### **Article Uy6 - Emprise au sol**

6.1 L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

### **Article Uy7 - Hauteur maximum des constructions**

7.1 La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel jouxtant cette construction ; elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

7.2 Cette hauteur ne doit pas excéder 12 m.

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

### **Article Uy8 - Aspect extérieur**

8.1 Toutes les constructions et l'ensemble des installations devront présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le site et les constructions avoisinantes.

8.2 Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures visibles des voies publiques.

8.3 La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.

8.4 En présence de volumes importants sur des espaces publics et des lieux d'articulation urbaine, il est demandé d'apporter au volume et à la façade un traitement particulier complémentaire.

8.5 Les parties de bureaux pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.

8.6 Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale, etc ... seront obligatoirement regroupés (par exemple dans un muret technique à l'entrée du terrain ou intégré au bâtiment).

8.7 Le nombre d'enseignes est limité à une par établissement. Les enseignes seront apposées sur un mur de façade. La hauteur maximale de l'enseigne est fixée à deux mètres de hauteur et 40% de longueur de façade sur laquelle est appliquée l'enseigne.

8.8 Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons, de vente en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives.

8.9 Les clôtures ne dépasseront pas 2 m de hauteur. Elles seront constituées d'une grille ou un grillage doublé ou non de haies vives traditionnelles.

## **Article U9 - Performances énergétiques et environnementales**

---

Pas de prescriptions spéciales.

## **Article Uy10 - Aménagement des abords des constructions et espaces libres**

---

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

10.2 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

10.3 L'industriel est tenu à l'intérieur des limites de son terrain de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés dont la superficie ne peut être inférieure à 10% de la surface du terrain.

Des alignements d'arbres de haute tige seront réalisés à 5 m de l'alignement des voies publiques.

## **SECTION III – EQUIPEMENT DE LA ZONE**

---

### **Article Uy11 - Accès et voirie**

---

#### **11.1 ACCES**

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

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

## 11.2 VOIRIE

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

11.2.2 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque

## **Article Uy12 - Desserte par les réseaux**

---

### 12.1 EAU POTABLE

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

12.1.2 Les prélèvements directs dans les nappes souterraines devront faire l'objet d'une autorisation des services compétents, et ils ne pourront être admis que dans la mesure où des périmètres de protection ne réduiront pas la surface utile de la zone.

### 12.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

12.2.2 Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur.

### 12.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

## 12.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

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

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

### **Article Uy13 - Stationnement**

---

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

13.2 Des aires de stationnement des véhicules motorisés d'au moins 25m<sup>2</sup> par place (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum d'une place pour 2 emplois non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions

Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaire en fonction d'une part de la nature des opérations, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.

13.3 Des emplacements de stationnement pour les vélos sont exigés à raison d'un minimum d'une place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de des constructions à destination de bureau.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### Qualification de la zone

La zone AU est une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

Les secteurs AU et AUa ont pour vocation principale l'habitat ; une diversification des fonctions est possible à condition que celles-ci n'apportent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Pour information, il apparaît qu'à la date d'approbation du PLU, des dysfonctionnements du réseau d'assainissement des eaux usées sont avérés et ont justifié un arrêté préfectoral, en date du 20 novembre 2014, interdisant notamment les nouveaux branchements sur ce réseau. En vertu de l'article R111-2, cette interdiction, concernant la salubrité, est applicable, nonobstant toute disposition contraire du PLU, tant que la mise aux normes du réseau n'a pas été actée par le préfet.

## SECTION I - USAGES DU SOL ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### Article AU1 - Usages du sol et destinations des constructions interdits

1.1 Les constructions non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble du secteur, et non fixées à l'article 2.

1.2 Les constructions et installations à destination artisanale, industrielle, d'entrepôt et commerciale, sauf celles désignées à l'article 2.

1.3 Les terrains et constructions aménagés pour l'accueil des campeurs et des résidences mobiles ou démontables et le stationnement des caravanes.

1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières

1.5 Les dépôts de matériaux ou de déchets

1.6 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités

1.7 Les alignements sur rue de plus de 2 garages individuels intégrés ou non dans des constructions à usage d'habitation.

1.8 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron:  
- tous les travaux à l'exception de ceux qui sont visés à l'article 2.

1.9 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés

1.10 Les exploitations agricoles et forestières



## **Article AU2 - Usages du sol et destinations des constructions admis**

2.1 Les constructions à vocation principale d'habitat, ainsi que, dans une proportion inférieure à 20% de la surface bâtie du secteur, les bâtiments et installations à destination commerciale, artisanale ou d'entrepôt, à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation) ou risques divers, l'ensemble devant être prévu dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.

2.2 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), sont autorisés :

- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

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

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### **Article AU3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

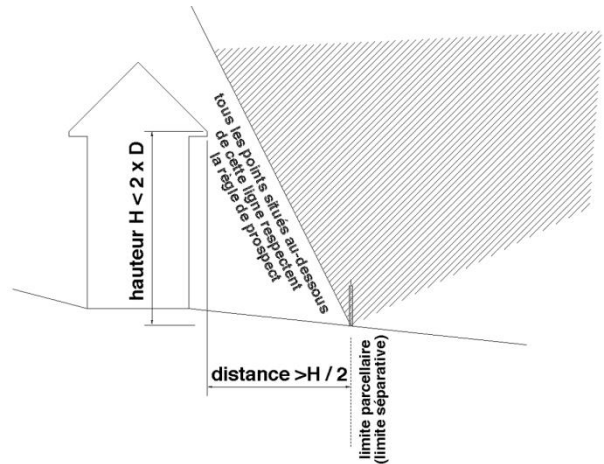
3.1 Dans le secteur AU, et sauf indications particulières portées au plan, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 m de l'alignement, s'il existe ou à défaut de l'alignement de fait.

**3.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en recul.**

### **Article AU4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

4.1 Dans le secteur AU, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 3 m.

4.2 Dans le secteur AUa, les constructions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou d'une hauteur à l'égout de toiture supérieure à 3m doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 5 m.



## **Article AU5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

5.1 Dans le secteur AUa, les constructions principales à vocation d'habitat doivent observer un recul d'au moins 10 m les unes des autres.

## **Article AU6 - Emprise au sol**

---

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

6.1 Dans le secteur AU, 30% de la superficie totale de la parcelle

6.2 Dans le secteur AUa, 15% de la superficie totale de la parcelle.

## **Article AU7 - Hauteur maximum des constructions**

---

7.1 Dans le secteur AU, la hauteur de toute construction ne devra pas excéder 2 étages droits, plus un comble aménageable, ni 6 m à l'égout de toiture.

7.2 Dans le secteur AUa, la hauteur de toute construction ne doit pas excéder 2 niveaux (RdC + comble ou deux niveaux droits avec toiture terrasse), ni 6 mètres à l'égout de toiture.

7.3 La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

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

## **Article AU8 - Aspect extérieur**

---

### 8.1 GENERALITES

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

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

## 8.2 ADAPTATION AU SOL

8.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,3m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol, et non le sol adapté à la construction.

## 8.3 FAÇADES (DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES CONSTRUCTIONS, A L'EXCEPTION DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF)

8.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec ceux rencontrés sur les bâtiments anciens,

8.3.2 Les façades seront de teinte non criarde.

8.3.3 Les enduits imitant des matériaux (faux bossage imitant la pierre par exemple) ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (parpaing ou brique creuse non revêtus par exemple) sont interdits.

8.3.4 Les maçonneries traditionnelles (brique, silex ou grès) ne doivent pas être recouvertes d'enduit ou de peinture. Cependant, si elles sont très dégradées ou d'aspect médiocre, la pose d'un enduit sera admise.

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

8.3.8 Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

## 8.4 FAÇADES (DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF)

8.4.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec ceux rencontrés sur les bâtiments anciens.

## 8.5 TOITURES

8.5.1 La pente des toitures devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.

8.5.2 Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont interdites sauf pour les petits bâtiments d'une emprise au sol de moins de 20m<sup>2</sup>.

8.5.3 La réalisation de queue de geai est réservée aux constructions ayant simultanément plus de 15m de longueur et de moins de 8m de largeur.

8.5.4 L'emploi en couverture de matériaux brillants est interdit (sans que soient interdits les panneaux solaires)

8.5.5 Les toitures seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile ocre vieillie au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>. Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

8.5.6 Les extensions ou annexes attenantes à une habitation seront couvertes avec le même matériau que la construction principale.

8.5.7 Les vérandas pourront être couvertes avec des matériaux translucides ou du zinc, selon une pente de toiture plus faible.

## 8.6 CLOTURES

8.6.1 La hauteur des clôtures entre voisins est limitée à 2m. La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,5m, sauf celles qui constituent des haies vives d'essences locales, qui sont limitées à 2m. Les murs de clôture maçonnés sur rue pourront être surmontés d'une frise ajourée afin de porter leur hauteur totale à 1,7m.

8.6.2 Les clôtures comportant un grillage pourront comporter un soubassement opaque qui ne dépassera pas 0,50 m.

8.6.3 Les murs de clôture opaques seront réalisés avec des matériaux modernes ou traditionnels (à l'exception des matériaux d'aspect médiocre tels que des plaques de béton, des agglos non enduits, etc.) ne présentant pas de façades lisses et monotones. S'ils dépassent 4m de longueur, ils ne devront pas être revêtus uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex (s'harmonisant avec les façades des constructions).

8.6.3 En l'absence de mur de clôture, les clôtures seront végétales, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères. Elles seront doublées ou non d'un grillage conforme à l'article 8.5.1 précédent.

8.6.4 En l'absence de mur de clôture, et en limite des routes départementales, les clôtures végétales seront disposées sur un talus anti-bruit d'une hauteur minimale de 1m.

8.6.5 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleu ou verte), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

8.6.6 Dans la zone AUa, les clôtures présenteront, tous les 15m environ, des jours d'au moins 20cmx15cm, au niveau du sol, permettant le passage des petits animaux sauvages, afin d'assurer les continuités écologiques.

## **Article AU9 - Performances énergétiques et environnementales**

---

9.1 L'implantation et la conception des constructions privilégieront une orientation bioclimatique, avec un captage solaire maximal à travers les vitrages et une protection contre les vents dominants.

9.2 Un soin particulier sera apporté à la performance énergétique de l'enveloppe de la construction (isolation et inertie thermique).

Enfin, l'emploi des dispositifs utilisant des énergies renouvelables (panneau solaire thermique, chaudière biomasse, géothermie, etc. ...) sont privilégiés.

9.3 En cas de pose sur une toiture à pente, les panneaux solaires devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, dans les 2/3 inférieurs de la couverture. Ils seront intégrés au volume de la toiture, avec dépose des éléments de couverture (la pose par superposition à la couverture est interdite). Ils devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaire et cadre).

En cas de pose sur une toiture terrasse, les panneaux solaires devront être masqués par l'acrotère.

9.4 Les éoliennes devront respecter un recul au moins égal à leur hauteur, mesuré à la nacelle.

9.5 Les unités extérieures des pompes à chaleur devront être éloignées d'au moins 15 m des baies des pièces d'habitation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines.

## **Article AU10 - Aménagement des abords des constructions et espaces libres**

---

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

10.2 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

10.3 OBLIGATION DE PLANTER:

10.3.1 Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations d'espèces locales équivalentes en potentiel de développement.

## **SECTION III - EQUIPEMENT DE LA ZONE**

---

## Article AU11 - Accès et voirie

---

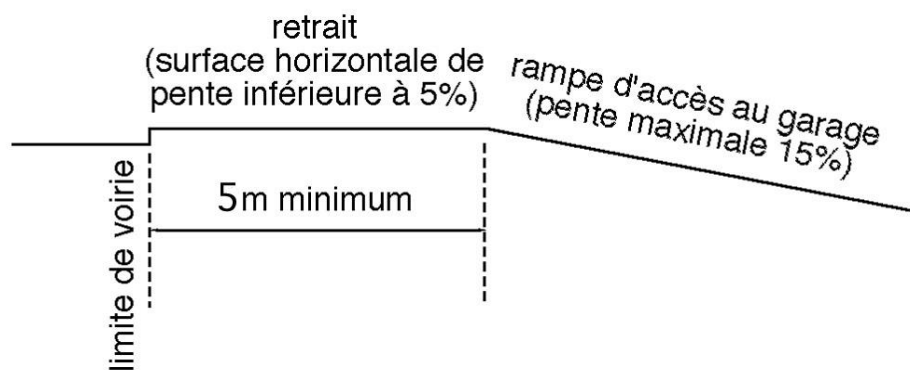
### 11.1 ACCES

11.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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

11.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

11.1.4 Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5m de profondeur entre la voirie et le sommet de la rampe d'accès (qui ne doit pas présenter une pente supérieure à 15%).



11.1.5 Le portail d'entrée des véhicules sera situé au moins à une distance de 5m de la chaussée, pour constituer une entrée charretière.

### 11.2 VOIRIE

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

11.2.2 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules.

## Article AU12 - Desserte par les réseaux

---

### 12.1 EAU POTABLE

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

### 12.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

12.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

12.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 7 mars 2012).

Dans ce cas, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

12.2.3 Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur.

### 12.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

### 12.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

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

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

### 12.5 DESSERTE INCENDIE



12.5.1 Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge et sur le terrain d'assiette de son opération, une réserve d'eau enterrée destinée à la desserte incendie telle qu'exigée par les services compétents.

## **Article AU13 - Stationnement**

---

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

13.2 Des aires de stationnement des véhicules motorisés d'au moins 25m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- pour les logements :

. 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.

. 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

- pour les activités :

. 1 place pour 2 emplois non compris la surface de stationnement à réserver, le cas échéant, pour les camions

. 1 place par chambre ou par logement pour les ensembles touristiques d'hébergement

Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaire en fonction d'une part de la nature des opérations, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.

13.3 Des emplacements de stationnement pour les vélos sont exigés à raison d'un minimum de 2 places par logement, et 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de des constructions à destination de bureau.

13.4 Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur pourra réaliser une partie des aires demandées sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale, ou participer à la réalisation d'un parking public proportionnellement au nombre de places qui lui sont nécessaires.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Qualification de la zone

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

Le secteur A a une vocation agricole. Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisées.

Le secteur At correspond aux terrains de loisir.

## SECTION I - USAGES DU SOL ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### Article A1 - Usages du sol et destinations des constructions interdits

1.1 Toutes constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article 2.

1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.3 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités

1.4 Le stationnement des caravanes

1.5 Les dépôts de matériaux ou de déchets

1.6 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron et dans les espaces affectés par un risque d'inondation délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue:

- tous les travaux à l'exception de ceux qui sont visés à l'article 2.

1.7 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

### Article A2 - Usages du sol et destinations des constructions admis

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

2.1 Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole y compris celles destinées au logement des exploitants ainsi que leurs dépendances.

2.2 En application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes identifiées en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (sans création de nouveau logement dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine et dans les espaces affectés par un risque d'inondation), à condition que ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromette pas l'exploitation agricole.

2.3 L'extension des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.4 Les annexes de dimension mesurée aux bâtiments d'habitation, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

2.5 Dans le secteur At, les résidences démontables ne constituant pas l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

2.6 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), sont autorisés (si ces travaux étaient autorisés sans ces risques):

- l'extension mesurée des constructions existantes sans création de nouveau logement
- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf les constructions détruites à la suite d'une inondation dans les espaces affectés par un risque d'inondation, et les constructions détruites à la suite d'un effondrement dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine, avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée, sans création de nouveau logement.
- la mise aux normes des bâtiments agricoles
- les voiries et équipements liés
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

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

2.8 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### **Article A3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

3.1 Sauf indications particulières portées au plan, les logements et leurs annexes doivent respecter l'alignement de fait s'il existe ou observer un recul d'au moins 5m vis-à-vis de la limite parcellaire.

3.2 Sauf indications particulières portées au plan, les constructions agricoles doivent respecter un recul d'au moins 10 m de l'axe des voies.

3.3 Sauf indications particulières portées au plan, les autres constructions doivent respecter un recul d'au moins :

- 75 m de l'axe des routes à grande circulation RD940, en application de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme

- 10 m de l'axe des autres voies

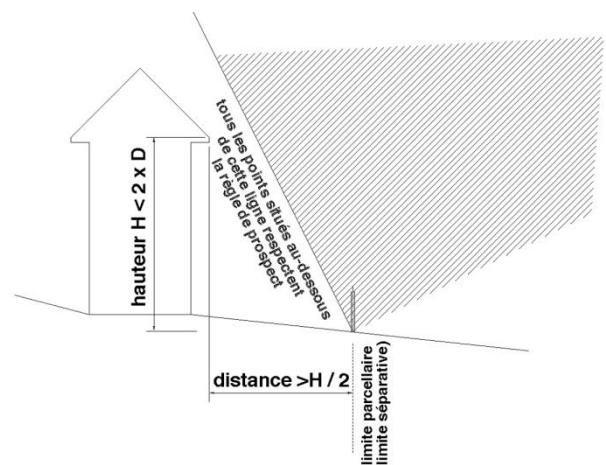
Le recul précédent par rapport à la RD940 ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

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

3.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en recul.

## **Article A4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

4.1 Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être inférieur à 5 m.



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

## **Article A5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

5.1 Les différentes constructions d'une même propriété doivent être jointives ou observer un recul entre elles d'un moins 1,5 m.

5.2 La distance entre les habitations et leurs annexes ne doit pas dépasser 35m.

## **Article A6 - Emprise au sol**

L'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

6.1 Pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole, 50% de la superficie totale de la parcelle.

6.2 Pour les autres destinations, 15% de la superficie totale de la parcelle.

## **Article A7 - Hauteur maximum des constructions**

---

7.1 La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux (RdC + comble ou deux niveaux droits avec toiture terrasse), ni 6 mètres à l'égout de toiture.

7.2 La hauteur des annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture.

7.3 La hauteur de toute construction à usage agricole ne doit pas dépasser 15m.

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

## **Article A8 - Aspect extérieur**

---

### **8.1 GENERALITES**

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

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

### **8.2 ADAPTATION AU SOL**

8.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne devra pas excéder 0,3m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol, et non le sol adapté à la construction.

### **8.3 FAÇADES**

8.3.1 Tant sur les constructions d'habitation que sur leurs clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec ceux rencontrés sur les bâtiments anciens,

8.3.2 Les façades des seront de teinte non criarde.

8.3.3 Les enduits imitant des matériaux (faux bossage imitant la pierre par exemple) ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (parpaing ou brique creuse non revêtus par exemple) sont interdits.

8.3.4 Sur les constructions d'habitation, les enduits devront présenter des teintes dans la gamme des ocres ou terres naturelles (chromatiques en harmonie avec les torchis ou les mélanges traditionnels sable et chaux). Des couleurs vives pourront être admises, en petites touches, pour souligner la volumétrie.

8.3.5 Sur les constructions d'habitation, les menuiseries seront d'une couleur plus sombre que la façade, ou à défaut blanches. Sur un même bâtiment, elles seront toutes de même teinte.

8.3.6 Sur les constructions d'habitation, les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

## 8.4 TOITURES

8.4.1 La pente des toitures des constructions d'habitation devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.

8.4.2 Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont interdites sur les constructions d'habitation, sauf pour les petits bâtiments d'une emprise au sol de moins de 20m<sup>2</sup>.

8.4.3 La réalisation de queue de geai est réservée aux constructions ayant simultanément plus de 15m de longueur et de moins de 8m de largeur.

8.4.4 Sur les constructions d'habitation, l'emploi en couverture de matériaux brillants est interdit (sans que soient interdits les panneaux solaires).

8.4.5 Les toitures des constructions d'habitation seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile ocre vieillie au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>. Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

8.4.6 Les extensions ou annexes attenantes à une habitation seront couvertes avec le même matériau que la construction principale.

8.4.7 Les constructions existantes dont les toitures ne respectent pas les règles précédentes pourront faire l'objet de transformations ou d'extensions dans le respect de la volumétrie et de l'aspect de la toiture existante.

8.4.8 Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux résidences mobiles ou démontables, construites dans la zone At, pour lesquels la pente de toiture peut être plus faible, les toitures terrasses sont autorisées et le matériau de toiture est indifférent mais doit être non brillant.

8.4.9 Les vérandas pourront être couvertes avec des matériaux translucides ou du zinc, selon une pente de toiture plus faible.

## 8.5 CLOTURES

8.5.1 La hauteur des clôtures entre voisins est limitée à 2m. La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,5m, sauf celles qui constituent des haies vives d'essences locales, qui

sont limitées à 2m. Les murs de clôture maçonnés sur rue pourront être surmontés d'une frise ajourée afin de porter leur hauteur totale à 1,7m.

8.5.2 Les clôtures comportant un grillage pourront comporter un soubassement opaque qui ne dépassera pas 0,50 m.

8.5.3 Les murs de clôture opaques seront réalisés avec des matériaux modernes ou traditionnels (à l'exception des matériaux d'aspect médiocre tels que des plaques de béton, des agglos non enduits, etc.) ne présentant pas de façades lisses et monotones. S'ils dépassent 4m de longueur, ils ne devront pas être revêtus uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en matériaux naturels (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex (s'harmonisant avec les façades des constructions).

8.5.4 En l'absence de mur de clôture, les clôtures ceinturant les constructions d'habitation seront végétales, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères. Elles seront doublées ou non d'un grillage conforme à l'article 8.5.1 précédent.

8.5.5 En l'absence de mur de clôture, et en limite des routes départementales, les clôtures végétales ceinturant les constructions d'habitation seront disposées sur un talus anti-bruit d'une hauteur minimale de 1m.

8.5.6 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleu ou verte), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux

## 8.6 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES EN ROUGE (L123-1-5.III.2° CU)

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

- La volumétrie générale ne doit pas être altérée,
- Les trames et la symétrie générale devront être respectées,
- Si des nouveaux percements doivent être réalisés, ils devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site,
- Si de nouvelles fenêtres de toit doivent être réalisées, elles devront être implantées à l'alignement des baies de la façade,
- Les châssis de toit devront être implantés dans les 2/3 inférieurs de la couverture.

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

- Les colombages devront rester apparents,
- Les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites,
- Les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard, de couleur terre naturelle ou ocre,

- Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension,
- Les remplissages en enduit entre les colombages de bois ou les maçonneries de briques devront présenter une teinte plus claire, contrastant avec ceux-ci.
- Les constructions seront couvertes en ardoises naturelles ou en chaume, sauf disposition d'origine contraire.

8.6.3 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (lambrequins, bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de faîtage, souches de cheminée, œil de bœuf, garde-corps, ...).

8.6.4 Les volets d'origine devront être conservés ou remplacés à l'identique. Ils pourront être doublés par des volets roulants, dont les caissons devront être posés à l'intérieur du bâtiment.

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

## **Article A9 - Performances énergétiques et environnementales**

---

9.1 L'implantation et la conception des habitations privilégieront une orientation bioclimatique, avec un captage solaire maximal à travers les vitrages et une protection contre les vents dominants.

9.2 Un soin particulier sera apporté à la performance énergétique de l'enveloppe des habitations (isolation et inertie thermique).

Enfin, l'emploi des dispositifs utilisant des énergies renouvelables (panneau solaire thermique, chaudière biomasse, géothermie, etc. ...) sont privilégiés pour les constructions à destination d'habitation.

9.3 Sur les constructions à destination d'habitation, en cas de pose sur une toiture à pente, les panneaux solaires devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, dans les 2/3 inférieurs de la couverture. Ils seront intégrés au volume de la toiture, avec dépose des éléments de couverture (la pose par superposition à la couverture est interdite).

En cas de pose sur une construction identifiée en rouge (L123-1-5.III.2° CU), les panneaux solaires devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaire et cadre). Cette exigence s'applique également aux pans de toitures donnant sur rue pour les autres constructions.

En cas de pose sur une toiture terrasse, les panneaux solaires devront être masqués par l'acrotère.

9.5 Les unités extérieures des pompes à chaleur devront être éloignées d'au moins 15 m des baies des pièces d'habitation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines.

9.6 La pose d'un conduit de cheminée extérieur en métal est interdite sur les constructions identifiées en rouge (L123-1-5.III.2° CU), sauf nécessité technique (s'il n'est pas possible de réutiliser les conduits de cheminées existants).



## **Article A10 - Aménagement des abords des constructions et espaces libres**

---

10.1 Les espaces boisés et les alignements classés figurant aux plans de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements y sont interdits.

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

### **10.3 OBLIGATION DE PLANTER:**

10.3.1 Doivent être sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, les alignements d'arbres de haut développement nécessaires au maintien du cadre naturel et au microclimat favorable à l'agriculture.

10.3.2 Les plantations existantes doivent être maintenues autour des constructions d'habitation. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations d'espèces locales équivalentes en potentiel de développement.

## **SECTION III – EQUIPEMENT DE LA ZONE**

---

### **Article A11 - Accès et voirie**

---

#### **11.1 ACCES**

11.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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

11.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

11.1.4 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

11.1.5 Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante,
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

#### **11.2 VOIRIE**



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

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

## **Article A12 - Desserte par les réseaux**

---

### 12.1 EAU POTABLE

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

### 12.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

12.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

12.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 7 mars 2012).

Dans ce cas, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

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

### 12.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

12.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les

dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

## 12.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

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

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

### **Article A13 - Stationnement**

---

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Qualification de la zone

La zone naturelle et forestière comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur N est un secteur naturel strict. Il correspond à des terrains naturels, où seuls les aménagements publics sont autorisés

Le secteur Na correspond aux terrains bâtis du centre équestre

Le secteur Nb présente une vocation de parc naturel et paysager

Le secteur NL est protégé en tant qu'espace remarquable du littoral

Le secteur Nm correspond au territoire de la commune adjacent au territoire riverain s'étendant sur la mer jusqu'à la limite de 12 milles de la ligne de base

## SECTION I - USAGES DU SOL ET DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

### Article N1 - Usages du sol et destinations des constructions interdits

1.1 Toutes constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités

1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes sauf ceux visés à l'article 2.

1.4 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés.

### Article N2 - Usages du sol et destinations des constructions admis

2.1 Dans le secteur N strict, les voiries et équipements liés, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

2.2 Dans le secteur NL, les aménagements légers définis par l'article R146-2 du code de l'urbanisme. La partie du secteur NL comprise dans le domaine public maritime est en outre assujettie à l'application des articles L2124-1 et L2124-2 du code général de la propriété des personnes publiques rappelées à l'article suivant.

2.3 Dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de falaises, ne sont autorisés que les cheminements piétonniers, les objets mobiliers destinés à l'accueil et l'information du public, les postes d'observation de la faune et de la flore, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité, ainsi que les aménagements ayant pour objet de réduire ou supprimer les risques, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas les caractères des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.4 Dans le secteur Nm, dans le cadre de l'application des articles L2124-1 et L2124-2 du code général de la propriété des personnes publiques, les ouvrages et installations d'intérêt collectif, concourant à la mise en valeur du paysage ou des milieux (notamment en termes d'intégration visuelle, de sauvegarde des espèces, de tourisme, d'économie, etc.) ou liés à l'exercice d'un service public dont la localisation s'impose pour des raisons techniques impératives, sous les conditions

- que les implantations soient réversibles, notamment en ce qui concerne leur impact sur le paysage, les milieux et sur l'état naturel du rivage de la mer, dans des conditions économiquement acceptables
- que les aménagements n'empêchent pas l'accès du public à la plage

2.5 En application de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes identifiées en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial (sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine et dans les espaces affectés par un risque d'inondation), à condition que ce changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site.

2.6 L'extension mesurée des bâtiments d'habitation, dès lors que cette extension ne compromet pas la qualité paysagère du site.

2.7 Les annexes de dimension mesurée aux bâtiments d'habitation, dès lors que ces annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

2.7 Dans le secteur Na, sont autorisés :

- le changement de destination des bâtiments existants
- l'extension des bâtiments existants (avec éventuellement une autre destination que celle du bâtiment d'origine)
- les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées, avec l'accord du préfet, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

2.9 Dans le secteur Nb, les aménagements publics compatibles avec la vocation d'espace vert et paysager (parc public, verger, jardins familiaux, stationnements, parcours de santé, cimetière paysager, terrains sportifs, etc. ...)

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

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### **Article N3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

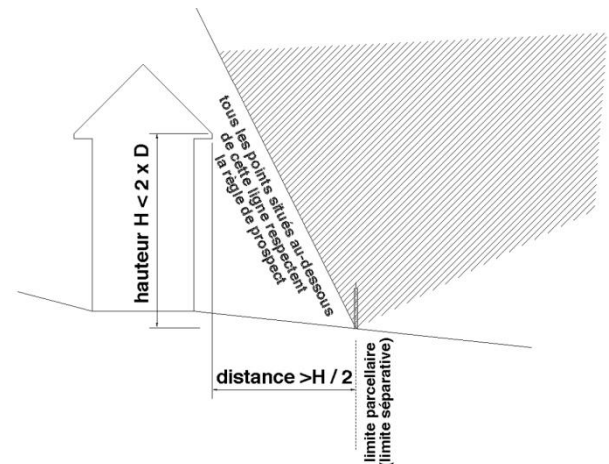
3.1 Sauf indications particulières portées au plan, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 5 m de l'alignement, s'il existe ou à défaut de l'alignement de fait.

3.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantées à l'alignement ou en recul.

## Article N4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

4.1 Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit avoir un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, sans jamais être intérieur à 5 m.



## Article N5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

5.1 Les différentes constructions d'une même propriété doivent être jointives ou observer un recul entre elles d'un moins 1,5 m.

5.2 La distance entre les habitations et leurs annexes ne doit pas dépasser 35m.

## Article N6 - Emprise au sol

---

6.1 L'enveloppe des projections au sol des surfaces couvertes des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 15% de la superficie de la parcelle.

## Article N7 - Hauteur maximum des constructions

---

7.1 La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 2 niveaux (RdC + comble ou deux niveaux droits avec toiture terrasse), ni 6 mètres à l'égout de toiture.

7.2 La hauteur des annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture.

7.3 La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

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

## Article N8 - Aspect extérieur

---

8.1 GENERALITES

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

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

## 8.2 ADAPTATION AU SOL

8.2.1 Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,3m au dessus du sol naturel, avant travaux. Sur les terrains en pente les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol, et non le sol adapté à la construction.

## 8.3 FAÇADES

8.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec ceux rencontrés sur les bâtiments anciens,

8.3.2 Les façades seront de teinte non criarde.

8.3.3 Les enduits imitant des matériaux (faux bossage imitant la pierre par exemple) ainsi que l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre (parpaing ou brique creuse non revêtus par exemple) sont interdits.

8.3.4 Sur les constructions d'habitation, les enduits devront présenter des teintes dans la gamme des ocres ou terres naturelles (chromatiques en harmonie avec les torchis ou les mélanges traditionnels sable et chaux). Des couleurs vives pourront être admises, en petites touches, pour souligner la volumétrie.

8.3.5 Sur les constructions d'habitation, les menuiseries seront d'une couleur plus sombre que la façade, ou à défaut blanches. Sur un même bâtiment, elles seront toutes de même teinte.

8.3.6 Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

## 8.4 TOITURES

8.4.1 La pente des toitures devra être supérieure ou égale à 40° sur l'horizontale. Une pente de toiture plus faible est admise pour les petits agrandissements couverts en appentis ou pour les bâtiments annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue.

8.4.2 Les toitures terrasses et les toitures monopentes sont interdites sauf pour les petits bâtiments d'une emprise au sol de moins de 20m<sup>2</sup>.

8.4.3 La réalisation de queue de geai est réservée aux constructions ayant simultanément plus de 15m de longueur et de moins de 8m de largeur.

8.4.4 L'emploi en couverture de matériaux brillants est interdit (sans que soient interdits les panneaux solaires)

8.4.5 Les toitures seront couvertes par des éléments de ton ardoise ou tuile ocre vieillie au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>. Les couvertures en chaume sont également autorisées. D'autres matériaux pourront être acceptés dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

8.4.6 Les extensions ou annexes attenantes à une habitation seront couvertes avec le même matériau que la construction principale.

8.4.7 Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas aux résidences mobiles ou démontables, construites dans la zone Nc, pour lesquels la pente de toiture peut être plus faible, les toitures terrasses sont autorisées et le matériau de toiture est indifférent mais doit être non brillant.

8.4.8 Les vérandas pourront être couvertes avec des matériaux translucides ou du zinc, selon une pente de toiture plus faible.

## 8.5 CLOTURES

8.5.1 Les murs de clôture opaques sont interdits.

8.5.2 Les clôtures végétales seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères. Elles seront doublées ou non d'un grillage ne dépassant pas 2,0m.

8.5.3 Les clôtures présenteront, tous les 15m environ, des jours d'au moins 10cmx10cm, au niveau du sol, permettant le passage des petits animaux sauvages, afin d'assurer les continuités écologiques.

8.5.4 En l'absence de mur de clôture, et en limite des routes départementales, les clôtures végétales ceinturant les constructions d'habitation seront disposées sur un talus anti-bruit d'une hauteur minimale de 1m.

## 8.6 PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES EN ROUGE (L123-1-5.III.2° CU)

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

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



- Les châssis de toit devront être implantés dans les 2/3 inférieurs de la couverture.

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

- Les colombages devront rester apparents,
- Les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être enduites,
- Les enduits et les joints seront pratiqués à la chaux ou au mortier bâtard, de couleur terre naturelle ou ocre,
- Des matériaux traditionnels (brique, grès, enduits à la chaux, bois ...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction ou d'éventuelle extension,
- Les remplissages en enduit entre les colombages de bois ou les maçonneries de briques devront présenter une teinte plus claire, contrastant avec ceux-ci.
- Les constructions seront couvertes en ardoises naturelles ou en chaume, sauf disposition d'origine contraire.

8.6.3 Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés sur les bâtiments anciens (lambrequins, bandeaux, harpages, décoration et modénatures, épis de faitage, souches de cheminée, œil de bœuf, garde-corps, ...).

8.6.4 Les volets d'origine devront être conservés ou remplacés à l'identique. Ils pourront être doublés par des volets roulants, dont les caissons devront être posés à l'intérieur du bâtiment.

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

## **Article N9 - Performances énergétiques et environnementales**

---

9.1 L'implantation et la conception des habitations privilégieront une orientation bioclimatique, avec un captage solaire maximal à travers les vitrages et une protection contre les vents dominants.

9.2 Un soin particulier sera apporté à la performance énergétique de l'enveloppe des habitations (isolation et inertie thermique).

Enfin, l'emploi des dispositifs utilisant des énergies renouvelables (panneau solaire thermique, chaudière biomasse, géothermie, etc. ...) sont privilégiés pour les constructions à destination d'habitation.

9.3 Sur les constructions à destination d'habitation, en cas de pose sur une toiture à pente, les panneaux solaires devront être implantés à l'alignement des baies de la façade, dans les 2/3 inférieurs de la couverture. Ils seront intégrés au volume de la toiture, avec dépose des éléments de couverture (la pose par superposition à la couverture est interdite).

En cas de pose sur une construction identifiée en rouge (L123-1-5.III.2° CU), les panneaux solaires devront présenter une teinte assurant un fondu avec les éléments de couvertures (capteurs solaire et cadre). Cette exigence s'applique également aux pans de toitures donnant sur rue pour les autres constructions.

En cas de pose sur une toiture terrasse, les panneaux solaires devront être masqués par l'acrotère.

9.4 Les unités extérieures des pompes à chaleur devront être éloignées d'au moins 15 m des baies des pièces d'habitation des constructions existantes situées sur les parcelles voisines.

9.5 La pose d'un conduit de cheminée extérieur en métal est interdite sur les constructions identifiées en rouge (L123-1-5.III.2° CU), sauf nécessité technique (s'il n'est pas possible de réutiliser les conduits de cheminées existants).

## **Article N10 - Aménagement des abords des constructions et espaces libres**

---

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

10.2 Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **10.3 OBLIGATION DE PLANTER:**

10.3.1 Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations d'espèces locales équivalentes en potentiel de développement.

## **SECTION II – EQUIPEMENT DE LA ZONE**

---

### **Article N11 - Accès et voirie**

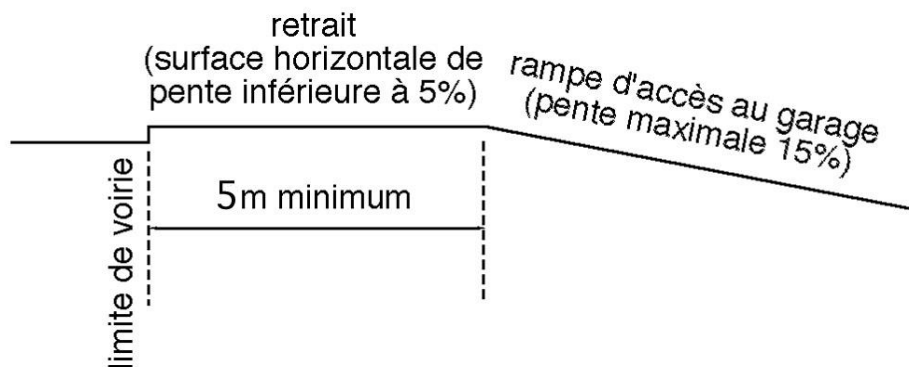
---

11.1.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

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

11.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

11.1.4 Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 5m de profondeur entre la voirie et le sommet de la rampe d'accès (qui ne doit pas présenter une pente supérieure à 15%).



11.1.5 Le portail d'entrée des véhicules sera situé au moins à une distance de 5m de la chaussée, pour constituer une entrée charretière.

## 11.2 VOIRIE

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

11.2.2 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules.

## Article N12 - Desserte par les réseaux

### 12.1 EAU POTABLE

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

### 12.2 ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

12.2.1 Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

12.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 7 mars 2012).

Dans ce cas, une partie du terrain devra être spécifiquement dédiée à cette fonction. La surface variera selon le type de filière choisie (épandage souterrain, filtre à sable, massif filtrant, etc. ...). Il convient donc de prendre en compte et de vérifier la comptabilité des projets d'aménagement (construction, garage, terrasse, potager, aire de jeu, piscine, ...) et de l'existant (végétation, puits, ...) avec le choix de la filière d'assainissement, afin de ne pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes.

Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé. Ce raccordement restant à la charge du propriétaire.

12.2.3 Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les

caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur.

### 12.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

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

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

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

### 12.4 ELECTRICITE TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

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

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

## **Article N13 - Stationnement**

---

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

13.2 Des aires de stationnement des véhicules motorisés d'au moins 25m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- pour les logements :

- . 2 places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.
- . 1 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État

- pour les activités :

- . 1 place pour 2 emplois non compris la surface de stationnement à réserver, le cas échéant, pour les camions

Ces règles pourront être adaptées en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaire en fonction d'une part de la nature des opérations, d'autre part de leur importance et de leur localisation par rapport aux équipements de quartier en matière de stationnement.

13.3 Des emplacements de stationnement pour les vélos sont exigés à raison d'un minimum de 2 places par logement, et 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de des constructions à destination de bureau.

13.4 Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur pourra réaliser une partie des aires demandées sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 150 m de la construction principale, ou participer à la réalisation d'un parking public proportionnellement au nombre de places qui lui sont nécessaires.

## LEXIQUE

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Activité artisanale                   | activité nécessitant l'inscription à la Chambre de commerce et d'industrie et employant moins de 10 personnes (hors activité commerciale)  |
| Activité commerciale                  | activité nécessitant l'inscription à la chambre de commerce et d'industrie et intégrant l'accueil du public  |
| Activité industrielle                 | activité nécessitant l'inscription à la chambre de commerce et d'industrie et employant plus de 10 personnes   |
| Affouillement                         | creusement du sol ayant pour conséquence la diminution du niveau du terrain par rapport au niveau initial  |
| Alignement opposé                     | limite parcellaire située de l'autre côté de la voirie   |
| Annexe de dimension mesurée           | construction complétant, sur un même terrain, un bâtiment principal, sans lui être jointif, d'une surface de plancher maximale de 30 m <sup>2</sup> ou 20% de la surface de plancher du bâtiment principal   |
| Architecture traditionnelle           | Architecture qui puise ses références dans les modèles traditionnels, locaux ou étrangers (généralement antérieurs au XX <sup>ème</sup> siècle).   |
| Architecture contemporaine            | <p>Architecture produite aujourd'hui, qui se différencie de l'architecture traditionnelle par l'utilisation d'une palette de matériaux non limitée (acier, verre, bois, béton, mais aussi matériaux traditionnels) et par une grande liberté dans la disposition des volumes (volume courbe, toiture-terrasse, porte-à-faux, percements de forme et de dimension libres, etc ...), rendu possible par la mise en œuvre de techniques constructives et de matériaux modernes (béton, acier, bois, toiture végétalisée, grande portée structurelle, mur rideau, etc ...).</p> <p>Cette définition, dans son acceptation courante, recouvre un foisonnement de tendances, d'écoles et de courants de pensée postérieurs au mouvement moderne : post-modernisme, déconstructivisme, techno-architecture, écologisme, etc ...</p> |
| Architecture contemporaine de qualité | Architecture contemporaine qui fournit un ensemble de réponses de qualité à une série de problématiques et de  |

contraintes : organisation fonctionnelle des espaces de vie adaptée aux besoins et aux aspirations des occupants, insertion harmonieuse dans le site et le paysage, adaptation au contexte culturel local, économie d'énergie, utilisation de matériaux recyclables, etc ...

Par exemple, une réponse uniquement fonctionnelle (je réalise un garage de forme parallélépipédique pour garer mon véhicule, sans autres formes de recherches) ne peut être considérée comme une architecture contemporaine de qualité.

Cette définition sous-tend une réflexion architecturale qui permet d'aboutir au projet, synthèse des différentes contraintes et problématiques évoquées ci-dessus

|  |   |
|--|---|
| Aspect extérieur                             | tout ce qui est vu depuis l'extérieur de la construction, de tous les côtés, sans considérer la présence d'obstacles extérieurs (murs, arbres, terrains, autres constructions, etc.)  |
| Bâtiment                                     | toute forme de construction couverte  |
| Distance par rapport aux limites séparatives | distance horizontale en tout point de la construction par rapport à la limite de la parcelle  |
| Eaux pluviales                               | eaux résultant de la pluie, et recueillies sur toutes les surfaces (attention, si ces eaux sont polluées par les surfaces qui les reçoivent, ces eaux deviennent des eaux résiduaires nécessitant un traitement avant d'être considérées comme pluviales) |
| Eaux usées                                   | eaux résiduaires résultant de l'activité humaine (habitat, industrie, commerce, artisanat, etc)   |
| Exhaussement                                 | remblai ayant pour conséquence l'augmentation du niveau du terrain par rapport au niveau initial  |
| Extension mesurée                            | la construction, jointive avec une construction existante, d'une surface de plancher maximale de 30 m <sup>2</sup> ou 20% de la surface de plancher du bâtiment principal   |
| Haies vives ou végétales                     | Alignement de végétaux formant clôture. La haie peut être implantée sur la limite séparative ou en retrait. Si elle est en retrait, le code rural impose une distance de 0,5m pour les haies d'une hauteur inférieure à 2,5m.                             |



|   |  |
|---|--|
| Hauteur d'une construction  | la plus grande différence de hauteur entre n'importe quel point de la construction et sa projection verticale sur le terrain existant avant les travaux.   |
| Infrastructures existantes  | tous les réseaux et toutes les voiries existantes  |
| Lignes électriques<br>(lignes aériennes, enterrées et<br>branchement aéro-souterrain) | les lignes électriques peuvent être aériennes, c'est à dire supportées par des poteaux, enterrées, c'est à dire placées dans des tranchées. Le branchement est aéro-souterrain quand les lignes privées sont enterrées, que les lignes publiques sont aériennes, et que le branchement est disposé de manière à ce que le dispositif puisse être modifié simplement quand la ligne publique devient enterrée.  |
| Modénature  | l'ensemble des reliefs découpant une façade  |
| Plan Local d'Urbanisme – PLU  | outil principal de définition et de mise en œuvre, à l'échelle communale, des politiques urbaines, le PLU a été créé par la loi SRU « Solidarité et Renouvellement Urbains » du 27 mars 2001. Il présente un diagnostic de la commune, un état initial de l'environnement, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune. Au travers de documents graphiques, d'orientations d'aménagement et d'un règlement, il précise le droit des sols notamment attaché aux conditions d'octroi des permis de construire. |
| Plan d'Occupation des Sols (POS)  | document précisant, au travers de documents graphiques et d'un règlement, le droit des sols sur le territoire d'une commune. La révision d'un POS impose son remplacement par un PLU, élaboré selon le nouveau code de l'urbanisme postérieur à la loi SRU.  |
| RAL (palette de couleur)  | palette de couleur universellement reconnue  |
| Rampe de garage   | surface reliant le garage et la voirie extérieure, dès lors que la pente est supérieure à 5%   |
| Réglementation en vigueur   | l'ensemble des législations et règlements se rapportant à l'urbanisme et à la construction, d'une part, aux activités envisagées, d'autre part   |
| Schéma de Cohérence territoriale<br>(SCOT)  | document créé par la loi SRU « Solidarité et renouvellement Urbains » du 27 mars 2001, le SCOT fixe en termes d'objectifs, à l'échelle d'un territoire cohérent et   |

assez vaste, les orientations fondamentales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés. Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les cartes communales, les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale.

|                     |  |
|---------------------|--|
| Surface horizontale | surface dont la pente maximale en tout point est inférieure à 5%   |
| Surface de Plancher | <p>la Surface de Plancher d'une construction correspond au total des surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes calculées à partir du nu intérieur des façades, dont on déduit les surfaces suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,</li><li>• vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,</li><li>• surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m,</li><li>• surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,</li><li>• surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,</li><li>• surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,</li><li>• surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,</li><li>• surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.</li></ul> |
| Toitures-terrasses  | toutes les toitures dont la pente est inférieure à 5%  |
| Tuiles              | élément de couverture moulé en terre cuite, en verre ou en béton   |

Unité foncière ensemble des terrains contigus appartenant à un même propriétaire

Zone équipée ou non ensemble de terrain concerné par une zone ou un secteur, comportant des réseaux et des voiries, ou n'en comportant pas