Communauté de Communes
Inter Caux Vexin

# COMMUNE DE MONTVILLE

## Modification Simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme

# Règlement écrit

| | |
|---|---|
| Prescrite le : | 23 octobre 2020 |
| Mise à disposition du public : | du 17 mai 2021 au 16 juin 2021 |
| Approuvée le : | |

| | |
|---|---|
| Révision du POS en PLU : | 08 septembre 2003 |
| Modification n°1 du PLU : | 11 décembre 2006 |
| Modification n°2 du PLU : | 09 juin 2008 |
| Modification n°3 du PLU : | 14 septembre 2009 |

| | |
|---|---|
| Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du :<br><br>Fait à Buchy,<br>Le Président | Cachet |

# TABLE DES MATIERES

GENERALITES ..... 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ..... 8

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua ..... 9

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub ..... 17

DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc ..... 25

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ux, Uy, Uya, Uyb, Uys et Uz ..... 33

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU ..... 39

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ..... 50

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ..... 56

# GENERALITES

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

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

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

a) Les articles L-111-9, 111-10, L-421-4, R-111-2, R-111-3-2, R-111-4, R-111-14-2, R-111-15 et R-111-21 du code de l'urbanisme.

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

## Article 3 - Division du territoire en zones

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

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

a) Les zones urbaines (zones U), comprenant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, sont divisées en neuf secteurs :

- Le secteur Ua, correspondant aux terrains urbanisés du centre-ville devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global (le secteur Ua comprend un secteur Uai, correspondant aux secteurs inondables)

- Le secteur Ub, correspondant aux autres terrains urbanisés du centre-ville à vocation principale d'habitat global (le secteur Ub comprend un secteur Ubi, correspondant aux secteurs inondables)

- Le secteur Uc, correspondant aux terrains urbanisés du Hameau de Bois-Isambert

- Le secteur Ux, correspondant aux terrains d'emprise de la voie ferrée

- Le secteur Uy, correspondant aux terrains urbanisés à vocation principale d'activités, est destiné aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (le secteur Uy comprend un secteur Uyi, correspondant aux secteurs inondables)

- Le secteur Uya, correspondant aux terrains urbanisés à vocation principale d'activités commerciales (le secteur Uya comprend un secteur Uyai, correspondant aux secteurs inondables)

- Le secteur Uyb, correspondant aux terrains urbanisés à vocation principale d'activités artisanales

- Le secteur Uys, correspondant à une installation industrielle classée particulière

- Le secteur Uz correspondant à la déchetterie, à la collecte et au transfert des déchets

b) Les zones à urbaniser (zones AU), comprenant les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, sont au nombre de neuf :

- Le secteur AUa, à vocation principale d'habitat

- Le secteur AUb, à vocation principale d'habitat

- Le secteur AUc, à vocation principale d'habitat

- Le secteur AUd, à vocation principale d'habitat

- Le secteur AUe, à vocation principale d'habitat

- Le secteur AUf, à vocation principale d'habitat

- Le secteur AUg, à vocation principale d'habitat

- Le secteur AUh, à vocation principale d'habitat

- Le secteur AUk, à vocation principale d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et de résidence senior.

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 soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur respectant le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement (secteurs AUa à AUg), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement (secteur AUk), et définis dans un schéma d'ensemble approuvé préalablement.

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

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

- Les zones agricoles comprennent un secteur Ai, pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés.

- Les zones agricoles comprennent également un secteur Am, où le risque afférent à la présence de cavités souterraines impose un règlement particulier, qui notamment interdit toute construction ou installation.

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

Les zones naturelles intègrent huit secteurs :

- Le secteur N strict, correspondant essentiellement aux terrains boisés et à quelques espaces naturels

- Le secteur Na, correspondant aux terrains naturels semi-humides

- Le secteur Nb, correspondant au site général du parc de loisirs

- Le secteur Nc, correspondant au site général d'une pisciculture

- Le secteur Nd, correspondant au site général d'un golf

- Le secteur Ne, correspondant généralement à une configuration de petit hameau,

- Le secteur Nf, correspondant à des petits groupements existants d'habitations ou à des habitations individuelles isolées

- Le secteur Ng, correspondant à des jardins "ouvriers"

- Le secteur Ni, pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés ou d'une inondation

- Le secteur Nm, où le risque afférent à la présence d'une cavité souterraine impose un règlement particulier, qui notamment limite toute construction ou installation.

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

## Article 4 - Adaptations mineures

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# CHAPITRE I

# DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ua

**Le secteur Ua est un secteur central de la commune, faisant l'objet d'une réflexion relative au renouvellement urbain, regroupant habitat, services et activités, sous des formes très diverses, allant de l'ordre continu à l'alignement aux constructions isolées, tant individuelles que collectives. Le maintien de cette diversité et une densification y sont recherchés, ainsi que la préservation du patrimoine ancien, la mise en valeur des cours d'eau et la création de cheminements piétons publics. C'est la raison pour laquelle, en application du second alinéa de l'article L-123-2, en l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global portant sur l'ensemble du secteur, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un certain seuil y sont provisoirement interdites pendant une durée de dix-huit mois maximale, à partir de l'approbation du PLU (approuvé le 8 septembre 2003).**

**Le secteur Ua comprend un secteur Uai, correspondant aux secteurs inondables.**

## Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions ou installations classées ou non, sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les nouvelles installations engendrant des nuisances incompatibles avec leur environnement.

1.3 Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.

1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception, dans le cadre de l'application de l'article 2, des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sport ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation et à l'aménagement de la zone.

1.5 Dans le secteur Uai, les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

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

Peuvent être autorisés :

2.1 Sauf dans le secteur Uai, les constructions ou installations (y compris les installations classées ou non d'activités commerciales ou artisanales), y compris leur extension à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage, à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes, réalisées dans le cadre d'un projet d'aménagement global, permettant de densifier la zone, de créer un maillage de cheminements piétons, et de mettre en valeur certains éléments du patrimoine et les cours d'eau.

Dans le secteur Uai, les constructions et installations (y compris les installations classées démontrant qu'elles ne risquent pas d'engendrer de pollution des cours d'eau en cas d'inondation), peuvent être autorisées dans les conditions précédentes, si elles ne comportent pas de sous-sol, si leur rez-de-chaussée est situé à 0,50m au-dessus du terrain naturel, et si un niveau habitable en permanence,

existe ou est réalisé, au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et l'extérieur.

Ce plan d'aménagement global sera réalisé par la commune, de telle manière que sa mise en œuvre pourra intervenir dans le délai maximal de dix-huit mois, à partir de la date d'approbation du présent PLU (approuvé le 8 septembre 2003).

2.2 Sauf dans le secteur Uai, sans application de l'article 2.1 précédent, les constructions et extensions de constructions existantes créant moins de 100m2 de surface hors œuvre nette (y compris les installations classées ou non d'activités commerciales ou artisanales, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage), à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes.

2.3 Sans application des articles qui rendraient l'opération impossible :

- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection, ou l'extension limitée à 20m2 hors œuvre brute des constructions existantes, y compris leurs annexes non jointives,

- La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf en ce qui concerne le secteur Uai, les constructions détruites à la suite d'une inondation), avec une surface de plancher au maximum équivalente ou agrandie de façon mesurée (20 m2 de surface hors œuvre brute en plus).

2.4 Sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.5 Sauf en ce qui concerne le secteur Uai, les changements d'affectation des constructions existantes, sous réserve du respect de la réglementation.

2.6 En ce qui concerne le secteur Uai, les changements d'affectation ne conduisant pas à une augmentation du nombre ou de la surface des logements.

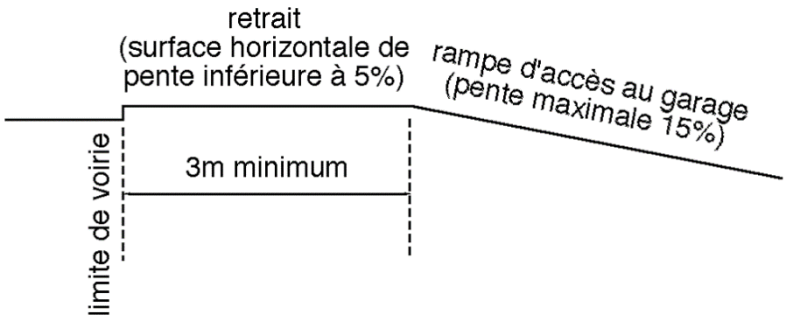
## Article Ua 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.

3.2 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.3 Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4 En cas de garage en sous sol, la rampe d'accès au garage, dont la pente ne devra pas être supérieure à 15%, observera un retrait (surface horizontale ou en pente inférieure à 5%) de 3m par rapport à la limite parcellaire.




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

### 4.1 EAU POTABLE

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

### 4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

### 4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

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

En son absence, pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, …). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente d'un zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des évènements pluviométriques centennaux et le débit maximum rejeté sera limité à 2 l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

### 4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

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

doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).

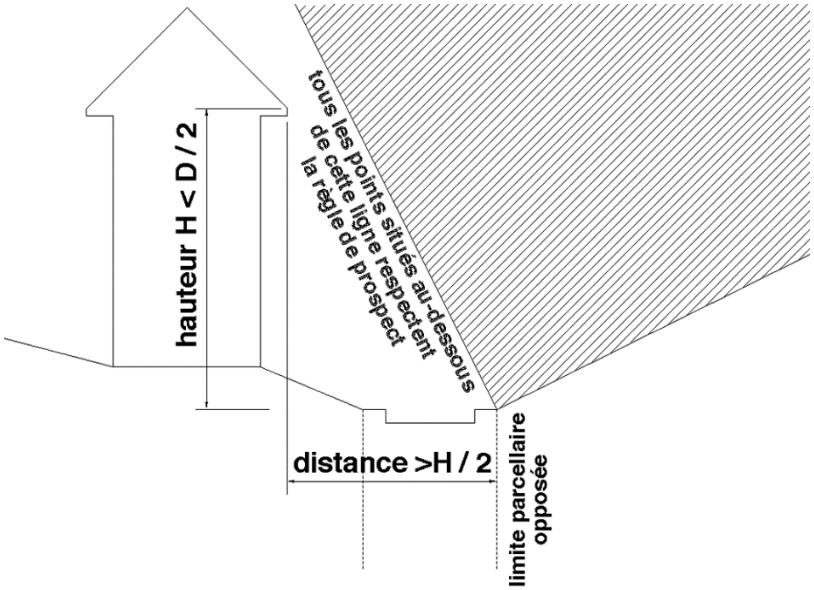
## Article Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

6.1 Soit à l'alignement des voies publiques, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter.

6.2 Soit en retrait minimal de 2m.

6.3 Dans tous les cas, la hauteur ne doit pas excéder le double de la distance séparant la construction de la parcelle située de l'autre côté de la voie.

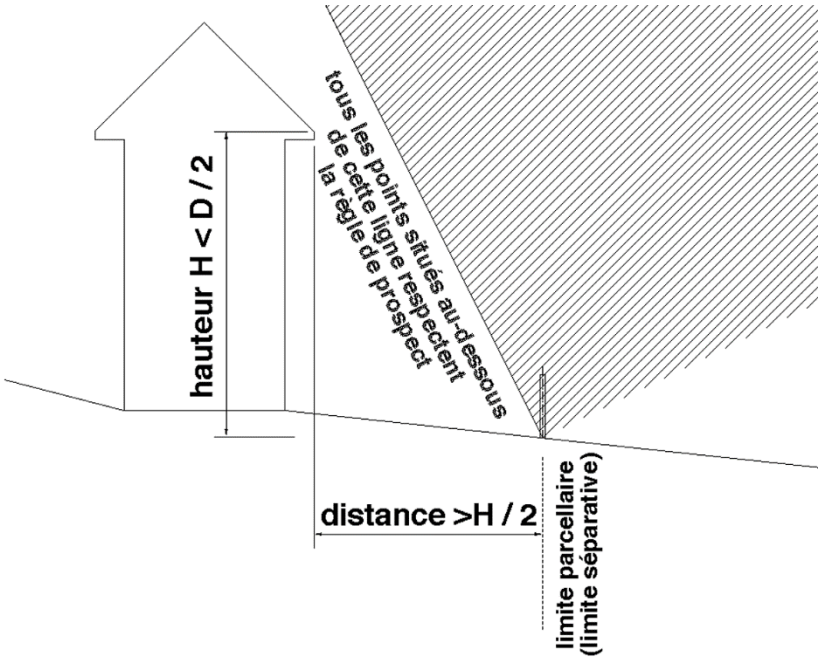



## Article Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

7.1 Soit en limite séparative.

7.2 Soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 1,20m.




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

Pas de prescription spéciale

## Article Ua 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale.

## Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

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

- Ni trois étages droit sur rez-de-chaussée.
- Ni 15m.

10.2 12m hors tout pour les autres constructions (sauf pour les équipements publics, pour lesquels il n'est pas fixé de prescriptions spéciales).

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

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

### 11.1 Généralités

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

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

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

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

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

### 11.2 Adaptation au sol

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

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

Dans le secteur Uai, les constructions doivent comporter un rez-de-chaussée situé à 0,5m au-dessus du terrain naturel, et un niveau habitable en permanence, au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et l'extérieur.

### 11.3 Aspect

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens (ce qui exclut le blanc),

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

11.3.3 Pour les bâtiments artisanaux :

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

### 11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures des constructions devront s'intégrer dans le site.

La pente, la forme, les matériaux des toitures des constructions y compris les constructions annexes jointives ou non jointives devront être en harmonie avec l'environnement existant.

11.4.2 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile. Des matériaux différents de qualité peuvent être autorisés.

11.4.3 Les toitures des constructions liées aux activités seront de couleur ardoise ou tuile.

11.4.4 Les toitures de forme arrondie sont autorisées.

11.4.5 Les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans le cadre d'une architecture de qualité s'intégrant au site.

11.4.6 Les panneaux solaires thermiques et les panneaux solaires photovoltaïques devront s'harmoniser dans l'environnement.

**11.5 Clôtures**

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

11.5.2 Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

11.5.3 Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène etc…). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être plastifié de couleur verte et situé à l'intérieur de la propriété derrière la haie.

11.5.4 Les clôtures réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.

**11.6 Plantations**

La « Loi paysage » du 8 janvier 1993 a pour but d'appréhender les projets dans l'environnement existant et d'en apprécier leur insertion.

A ce titre doivent être joints à tout projet de construction :

- Une notice descriptive des lieux accompagnée de photos de l'environnement existant

- Des documents graphiques (croquis, perspective, photomontage) faisant apparaître la situation future avec, le cas échéant, le plan de plantations d'arbres et arbustes d'essence locale ou régionale, comprenant au moins une vue générale, si le projet s'intègre à un paysage vu de loin, ou si le projet est susceptible de se détacher en silhouette sur la crête de ce paysage.

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

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

12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50m2 de surface hors oeuvre nette.

12.3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fasse réaliser les dites-places, ou verser une participation à la municipalité pour la non réalisation d'aires de stationnement.

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

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

13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.

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

13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m2 de surface hors œuvre nette.

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

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

14.4 Le COS applicable dans la zone est de 2.

# Chapitre II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Ub

**Le secteur Ub est un secteur central de la commune, auquel s'ajoutent quelques petits espaces périphériques urbanisés regroupant habitat, services et activités, sous des formes très diverses, allant de l'ordre continu à l'alignement, aux constructions isolées tant individuelles que collectives. Le maintien de cette diversité y est recherché, ainsi que la préservation du patrimoine ancien qui fait le charme de la commune. C'est la raison pour laquelle la construction de type urbain à l'alignement, en continu, sans être obligatoire, y est encouragée.**

**Le secteur Ub comprend un secteur Ubi, correspondant aux terrains inondables.**

## Article Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions ou installations classées ou non, sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les nouvelles installations engendrant des nuisances incompatibles avec leur environnement.

1.3 Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.

1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception, dans le cadre de l'application de l'article 2, des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sport ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation et à l'aménagement de la zone.

1.5 Dans le secteur Ubi, les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

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

Peuvent être autorisés :

2.1 Sauf dans le secteur Ubi, les constructions ou installations (y compris les installations classées ou non d'activités commerciales ou artisanales, y compris leur extension à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage), à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes.

Dans le secteur Ubi, les constructions et installations (y compris les installations classées démontrant qu'elles ne risquent pas d'engendrer de pollution des cours d'eau en cas d'inondation), peuvent être autorisées dans les conditions précédentes, si elles ne comportent pas de sous-sol, si leur rez-de-chaussée est situé à 0,50m au-dessus du terrain naturel, et si un niveau habitable en permanence, existe ou est réalisé, au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur et l'extérieur.

2.2 Sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3 Sans application des articles qui rendrait l'opération impossible :

- L’extension mesurée des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives (20 m2 de surface hors œuvre brute en plus).

- La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf en ce qui concerne le secteur Ubi, les constructions détruites à la suite d'une inondation), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée (20 m2 de surface hors œuvre brute en plus).

2.4 Sauf en ce qui concerne le secteur Ubi, les changements d'affectation des constructions existantes, sous réserve du respect de la réglementation.

2.5 Dans le secteur Ubi, les changements d'affectation ne conduisant pas à une augmentation du nombre ou de la surface des logements.

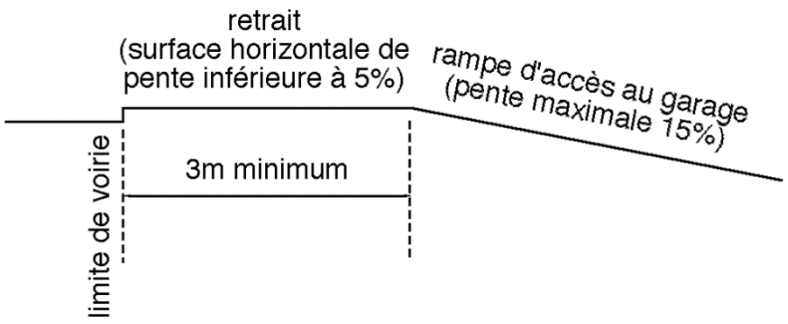
## Article Ub 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.

3.2 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.3 Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4 En cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès au garage, dont la pente ne devra pas être supérieure à 15%, observera un retrait (surface horizontale ou en pente inférieure à 5%) de 3m par rapport à la limite parcellaire.




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

### 4.1 EAU POTABLE

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

### 4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

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

### 4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

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

En absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, …). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente d'un zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des évènements pluviométriques centennaux et le débit maximum rejeté sera limité à 2 l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

### 4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

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

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

5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1000m2.

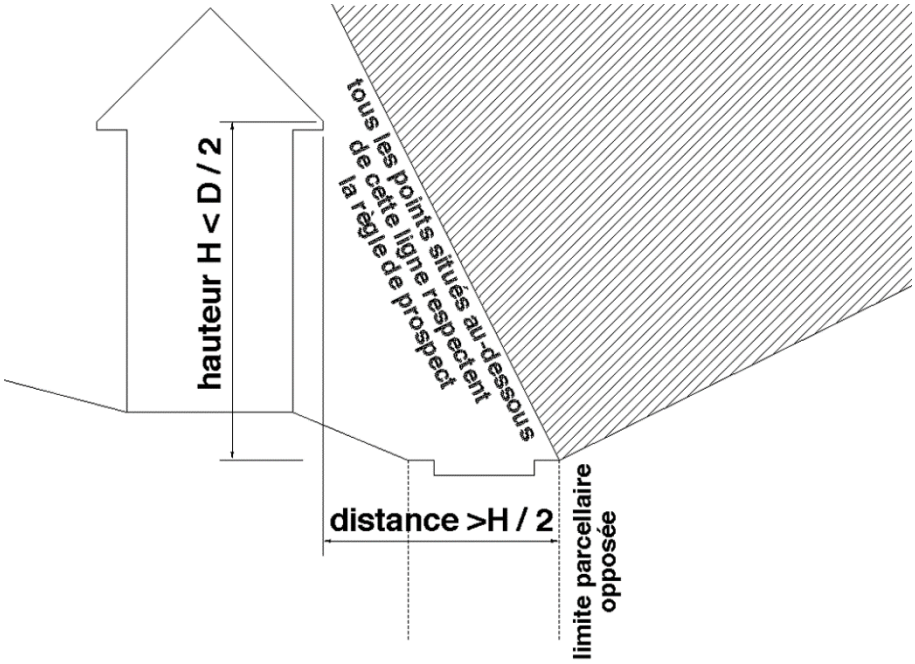
## Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

6.1 Soit à l'alignement des voies publiques, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter.

6.2 Soit en retrait minimal de 5 m.

6.3 Dans tous les cas, la hauteur ne doit pas excéder le double de la distance séparant la construction de l'alignement opposé.

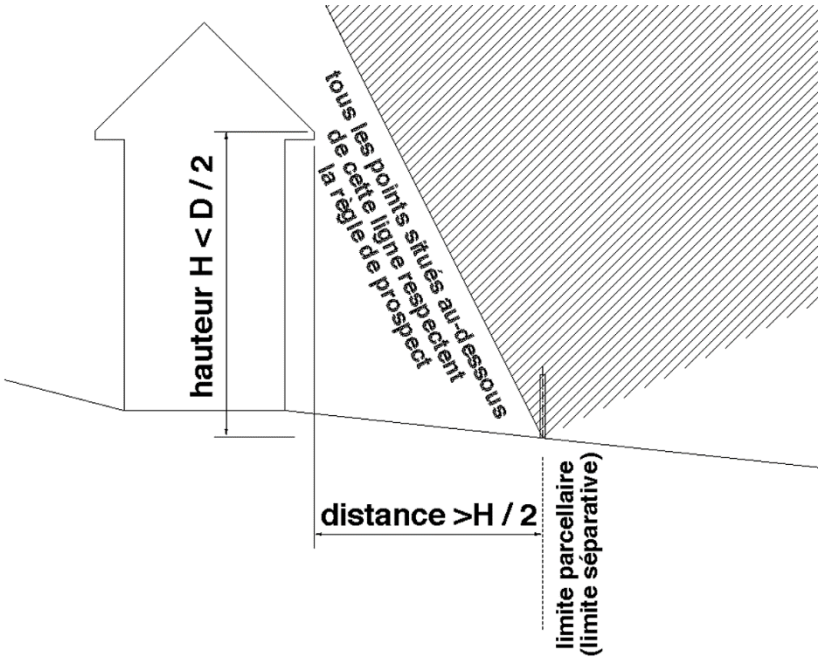



## Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

7.1 Soit en limite séparative

7.2 Soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (L= H/2) avec un minimum de 1,90m.




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

Pas de prescription spéciale.

## Article Ub 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale.

## Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

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

- Ni trois étages droit sur rez-de-chaussée.
- Ni 15m.

10.2 12m hors tout pour les autres constructions (sauf pour les équipements publics, pour lesquels il n'est pas fixé de prescriptions spéciales).

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

## Article Ub 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments

## de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R. 123-11

### 11.1 Généralités

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

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

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

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

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

### 11.2 Adaptation au sol

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

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

Dans le secteur Ubi, les constructions doivent comporter un rez-de-chaussée situé à 0,5m au-dessus du terrain naturel, et un niveau habitable en permanence, au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues, aisément accessible par l'intérieur.

### 11.3 Aspect

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens (ce qui exclut le blanc),

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

11.3.3 Pour les bâtiments artisanaux :

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

### 11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures des constructions devront s’intégrer dans le site

La pente, la forme, les matériaux des toitures des constructions y compris les constructions annexes jointives ou non jointives devront être en harmonie avec l'environnement existant.

11.4.2 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile. Des matériaux différents de qualité peuvent être autorisés.

11.4.3 Les toitures des constructions liées aux activités seront de couleur ardoise ou tuile.

11.4.4 Les toitures de forme arrondie sont autorisées.

11.4.5 Les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans le cadre d'une architecture de qualité s'intégrant au site.

11.4.6 Les panneaux solaires thermiques et les panneaux solaires photovoltaïques devront s'harmoniser dans l'environnement.

**11.5 Clôtures**

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

11.5.2 Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

11.5.3 Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène etc.…). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être plastifié de couleur verte et situé à l'intérieur de la propriété derrière la haie.

11.5.4 Les clôtures réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.

**11.6 Plantations**

La « Loi paysage » du 8 janvier 1993 a pour but d'appréhender les projets dans l'environnement existant et d'en apprécier leur insertion.

A ce titre doivent être joints à tout projet de construction nouvelle :

- Une notice descriptive des lieux accompagnée de photos de l'environnement existant

- Des documents graphiques (croquis, perspective, photomontage) faisant apparaître la situation future avec, le cas échéant, le plan de plantations d'arbres et arbustes d'essence locale ou régionale, comprenant au moins une vue générale, si le projet s'intègre à un paysage vu de loin, ou si le projet est susceptible de se détacher en silhouette sur la crête de ce paysage.

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

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

12.2 Pour les constructions à vocation de service public, à vocation d'intérêt général ou d'intérêt collectif, le nombre de places doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

12.3 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50m2 de surface hors œuvre nette.

12.4 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites-places, ou verser une participation à la municipalité pour la non réalisation d'aires de stationnement.

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

12.5 ~~Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les logements à caractère social~~

Une place de stationnement par logement à caractère social sera exigée.

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

13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.

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

13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m2 de surface hors œuvre nette.

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

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

14.4 Le COS applicable dans la zone est de 1,7.

# Chapitre III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR Uc

**Le secteur Uc est un secteur de hameau (le Bois-Isambert), regroupant habitat, services et activités, sous des formes très diverses, aux constructions individuelles ou groupées. Le maintien de ce caractère y est recherché, ainsi que la préservation du patrimoine ancien qui fait le charme de ce hameau.**

## Article Uc 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions ou installations classées ou non, sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les nouvelles installations engendrant des nuisances incompatibles avec leur environnement.

1.3 Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.

1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception, dans le cadre de l'application de l'article 2, des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sport ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation et à l'aménagement de la zone.

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

Peuvent être autorisés :

2.1 Les constructions ou installations (y compris les installations classées ou non d'activités commerciales ou artisanales, y compris leur extension à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage), à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes.

2.2 Sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3 Sans application des articles qui rendrait l'opération impossible :

- L’extension mesurée des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives (20 m2 de surface hors œuvre brute).

- La reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée (20 m2 de surface hors œuvre brute en plus).

2.4 Les changements d'affectation des constructions existantes, sous réserve du respect de la réglementation.

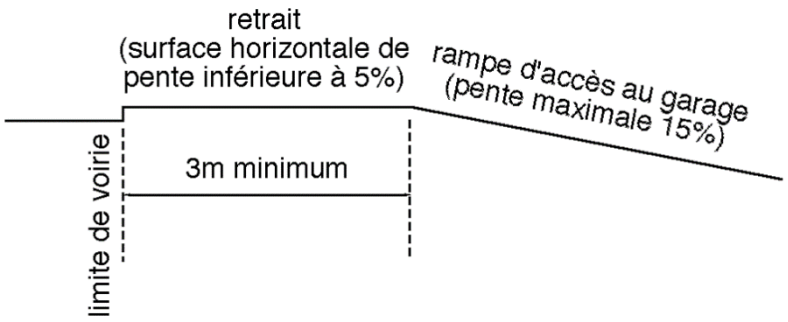
## Article Uc 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.

3.2 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.3 Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4 En cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès au garage, dont la pente ne devra pas être supérieure à 15%, observera un retrait (surface horizontale ou en pente inférieure à 5%) de 3m par rapport à la limite parcellaire.




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

### 1.1 EAU POTABLE

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

### 1.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

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

### 1.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

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

En absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, …). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente d'un zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des évènements pluviométriques centennaux et le débit maximum rejeté sera limité à 2 l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

### 1.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

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

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

5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1000m2.

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

Les constructions doivent être implantées :

6.1 Soit à l'alignement des voies publiques, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter.

6.2 Soit en retrait minimal de 5 m.

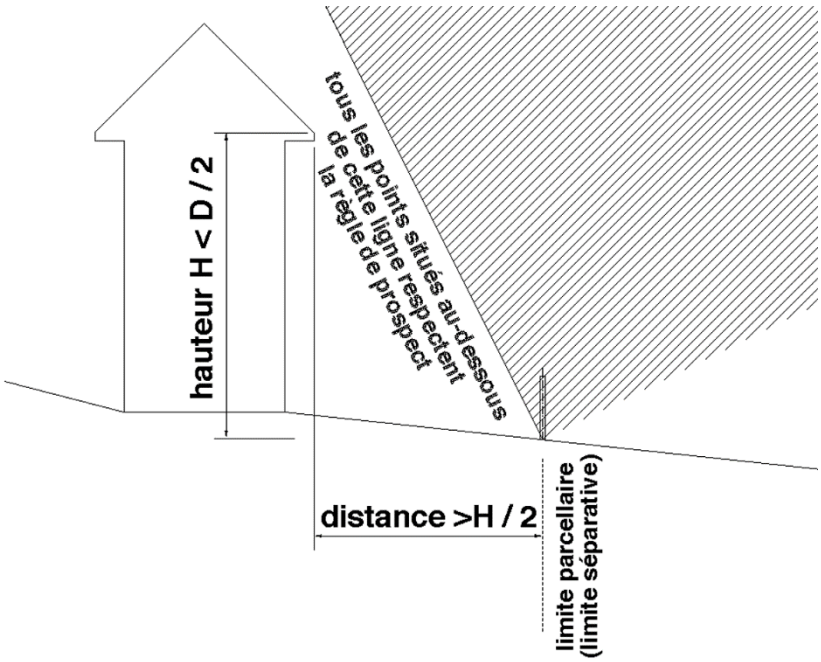
6.3 Dans tous les cas, la hauteur ne doit pas excéder le double de la distance séparant la construction de l'alignement opposé.

**Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

7.1 Soit en limite séparative

7.2 Soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (L= H/2) avec un minimum de 3,00m.



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

Pas de prescription spéciale.

## Article Uc 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale.

## Article Uc 10 - Hauteur maximale des constructions

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

- Ni un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble habitable.
- Ni 12m.

10.2 12m hors tout pour les autres constructions (sauf pour les équipements publics, pour lesquels il n'est pas fixé de prescriptions spéciales).

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

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

### 11.1 - Généralités

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

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

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

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

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

## 11.2 **Adaptation au sol**

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

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

## 11.3 **Aspect**

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens (ce qui exclut le blanc),

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

11.3.3 Pour les bâtiments artisanaux :

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

## 11.4 **Toitures**

11.4.1 Les toitures des constructions devront s'intégrer dans le site

La pente, la forme, les matériaux des toitures des constructions y compris les constructions annexes jointives ou non jointives devront être en harmonie avec l'environnement existant.

11.4.2 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile. Des matériaux différents de qualité peuvent être autorisés.

11.4.3 Les toitures des constructions liées aux activités seront de couleur ardoise ou tuile.

11.4.4 Les toitures de forme arrondie sont autorisées.

11.4.5 Les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans le cadre d'une architecture de qualité s'intégrant au site.

11.4.6 Les panneaux solaires thermiques et les panneaux solaires photovoltaïques devront s'harmoniser dans l'environnement.

## 11.5. **Clôtures**

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

11.5.2 Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

11.5.3 Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être plastifié de couleur verte et situé à l'intérieur de la propriété derrière la haie.

11.5.4 Les clôtures réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.

### 11.6 Plantations

La « Loi paysage » du 8 janvier 1993 a pour but d'appréhender les projets dans l'environnement existant et d'en apprécier leur insertion.

A ce titre doivent être joints à tout projet de construction nouvelle :

- Une notice descriptive des lieux accompagnée de photos de l'environnement existant

- Des documents graphiques (croquis, perspective, photomontage) faisant apparaître la situation future avec, le cas échéant, le plan de plantations d'arbres et arbustes d'essence locale ou régionale, comprenant au moins une vue générale, si le projet s'intègre à un paysage vu de loin, ou si le projet est susceptible de se détacher en silhouette sur la crête de ce paysage.

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

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

12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50m2 de surface hors oeuvre nette.

12.3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites-places, ou verser une participation à la municipalité pour la non réalisation d'aires de stationnement.

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

## Article Uc 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.

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

13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m2 de surface hors œuvre nette.

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

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

14.4 Le COS applicable dans la zone est de 0,25.

# Chapitre IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ux, Uy, Uya, Uyb, Uys et Uz

**Le secteur Ux ne comprend que des terrains affectés au transport par voie ferrée. Le secteur Uy comprend à des terrains urbanisés à vocation principale d'activités. Le secteur Uya correspond à des terrains urbanisés à vocation principale d'activités commerciales. Le secteur Uyb correspond à des terrains urbanisés à vocation principale d'activités artisanales. Le secteur Uys correspond à une installation industrielle classée particulière. Le secteur Uz est destiné à la déchetterie, à la collecte et au transfert des déchets.**

**Les secteurs Uy et Uya comprennent un secteur inondable Uyi et Uyai.**

## Article Uxyz 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article 2.

1.2 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à i'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation de la zone.

1.3 Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.

1.4 Toute décharge de déchets industriels.

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

Peuvent être autorisés, à condition que les projets prennent en compte les zones de danger Z1 et Z2 qui figurent pour information sur les documents graphiques :

2.1 Sauf dans le secteur Uyi, dans le secteur Uy, les établissements industriels, les activités artisanales et commerciales, y compris les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation (sauf les installations classées Seveso).

2.2 Sauf dans le secteur Uyi, dans le secteur Uy, les constructions d'habitation liées à la surveillance ou le gardiennage des établissements et aux services de la zone

2.3 Dans le secteur Uyi, les établissements industriels, les activités artisanales et commerciales, y compris les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, les constructions d'habitation liées à la surveillance ou le gardiennage des établissements et aux services de la zone, à condition que leur réalisation n'entrave pas l'écoulement superficiel des eaux, qu'elles démontrent qu'elles ne risquent pas d'engendrer de pollution des cours d'eau en cas d'inondation et que le niveau du rez-de-chaussée soit réalisé au-dessus de celui des plus hautes eaux connues.

2.4 Sauf dans le secteur Uyai, dans le secteur Uya, les activités commerciales, y compris les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

2.5 Sauf dans le secteur Uyai, dans le secteur Uya, les constructions d'habitation liées à la surveillance ou le gardiennage des établissements et aux services de la zone

2.6 Dans le secteur Uyai, les activités commerciales, y compris les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, à condition que leur réalisation ne n'entrave pas l'écoulement superficiel des eaux, qu'elles démontrent qu'elles ne risquent pas d'engendrer de pollution des cours d'eau en cas d'inondation et que le niveau du rez-de-chaussée soit réalisé au-dessus de celui des plus hautes eaux connues.

2.7 Dans le secteur Uyb, les activités artisanales, y compris les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

2.8 Dans le secteur Uyb, les constructions d'habitation liées à la surveillance ou le gardiennage des établissements et aux services de la zone.

2.9 Dans le secteur Uys, les établissements industriels, y compris les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.

2.10 Dans le secteur Uys, les constructions d'habitation liées à la surveillance ou le gardiennage des établissements et aux services de la zone

2.11 Dans le secteur Ux, les installations et constructions liées au fonctionnement du chemin de fer, y compris, le cas échéant, les constructions d'habitation liées à la surveillance ou le gardiennage des établissements et aux services de la zone

2.12 Dans le secteur Uz, les installations et constructions liés à la déchetterie, à la collecte, au stockage provisoire et au transfert des déchets, y compris les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et les constructions d'habitation liées à la surveillance ou le gardiennage des établissements et aux services de la zone

2.13 Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles 3 à 10 et 12 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

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

3.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.

3.2 Toutes dispositions devront être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, y compris le recul du portail qui peut être imposé.

Les accès d'un établissement, d'une installation, d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que :

- La visibilité soit suffisante.

- Les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voie.

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

### 4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant, à moins que les ressources en eau industrielle puissent être trouvées sur l'unité foncière concernée et sous réserve qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la qualité des captages existants.

### 4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 Toute construction, installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

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

### 4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau). En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les objectifs de qualité des eaux de rivière doivent être respectés.

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, …). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente d'un zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des évènements pluviométriques centennaux et le débit maximum rejeté sera limité à 2 l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

### 4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

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

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

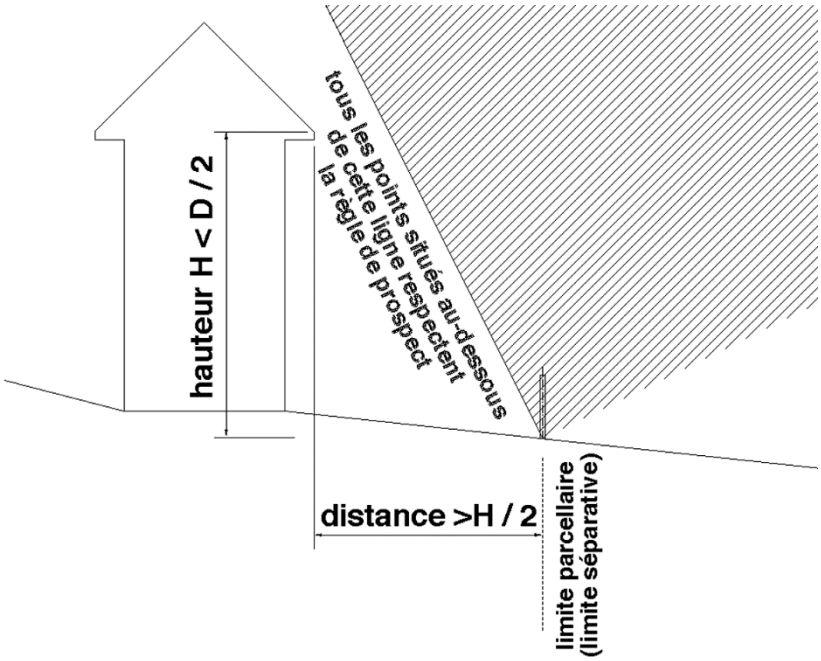
6.1 Les constructions doivent observer une marge de recul au moins égale à 10m de l'alignement ou à l'alignement s'il existe une architecture en ordre continu.

6.2 Cette disposition ne s'applique pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## Article Uxyz 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Par rapport aux limites séparatives constituant en même temps la limite avec les rivières telles que « Le Cailly », « Les Sondres », « La Clérette » ou « le Ruisseau des Sondres », les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10m. Lorsque des raisons techniques ou architecturales l'exigent, cette marge de recul peut être réduite.

7.2 Par rapport aux limites séparatives extérieures de la zone, les nouvelles constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur en tout point du bâtiment à 5m.




7.3 Par rapport aux limites séparatives intérieures de la zone, les nouvelles constructions peuvent s'implanter en limite de parcelle.

7.4 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Pas de prescriptions spéciales

## Article Uxyz 9 - Emprise au sol des constructions

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

## Article Uxyz 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur en tout point des constructions ou installations nouvelles et extensions ne doit pas excéder 20 mètres, à partir du terrain naturel.

10.2 Toutefois, cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux installations techniques telles que cheminées, et autres superstructures.

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

11.1 Les constructions devront s'attacher à présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage. L'usage de matériaux sommaires et la construction de bâtiments à caractère provisoire sont interdits.

## Article Uxyz 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

11.1 Le stationnement de la totalité des véhicules, qu'il s'agisse de véhicules légers ou poids lourds propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, devra être obligatoirement assuré dans l'emprise privée.

## Article Uxyz 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Elles seront constituées de préférence d'espèces d'essence locale.

13.2 Les marges de recul prescrites aux articles Uxyz 6 et Uxyz 7 doivent être plantées d'arbres de haute tige formant rideau.

13.3 Les espaces de service, bâtiments annexes, aires de livraison ou de stockage doivent être masqués par un rideau d'arbres continu.

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

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

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

# Chapitre V

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

**La zone AU est une zone d'urbanisation future qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur. Les secteurs AUa, AUb, AUc, AUd, AUe, AUf, AUg et AUh ont une vocation principale d'habitat, alors que le secteur AUk a une vocation principale d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et de résidence senior.**

**(le secteur AUa comprend un secteur AUai correspondant à un risque liés à des ruissellements concentrés).**

**(le secteur AUh comprend un secteur AUhm correspondant à un risque lié à un indice de cavité souterraine).**

## Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Tous types de construction sauf celles mentionnées à l'article AU 2.

1.2 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

1.3 Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.

1.4 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sport ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation de la zone.

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

Peuvent être autorisés :

2.1 Sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

2.2 Dans les secteurs AUa, AUb, AUc, AUd, AUe, AUf, AUg et AUh, les constructions ou lotissements à usage principal d'habitat, (ou à usage commercial ou de service ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur.

Dans le sous-secteur AUhm, l'extension mesurée des constructions existantes (20m2 de surface hors œuvre brute en plus), la construction d'annexes jointives ou non jointives dans la limite de 20m2 de surface hors œuvre brute en plus, le changement d'affectation des constructions existantes et la reconstruction après sinistre, si celui-ci n'a pas eu pour cause un mouvement de terrain.

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

2.3 Dans le secteur AUk, les constructions et installations d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et de résidence senior, prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur.

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

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

3.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.

3.2 Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.3 L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUa se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 5m hors trottoirs), elles-mêmes desservies par une seule sortie sur la voie communale n°2 dite rue des Cambres. Par exception, la parcelle A81 peut être accessible par la route départementale n°44.

L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUb se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 5m hors trottoirs), elles-mêmes desservies par une seule sortie sur la voie communale Chemin du Petit Cardonville et/ou sur la rue des Déportés.

L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUc se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 5m hors trottoirs), elles-mêmes desservies par une seule sortie sur la rue des Réservoirs.

L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUd se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 5m hors trottoirs), elles-mêmes desservies par une seule sortie sur la rue des Réservoirs, et une sortie vers le secteur AUg.

L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUe se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 5m hors trottoirs), elles-mêmes desservies par une ou plusieurs sorties sur le chemin rural de Montville à Bosc-Guérard-Saint-Adrien.

L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUf se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 5m hors trottoirs), elles-mêmes desservies par une seule sortie sur la rue des Réservoirs.

L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUg se fera uniquement par la route départementale et une sortie vers le secteur AUd.

Par exception les parcelles du secteur AUg contiguës à la rue au sel pourront être desservie par cette voie.

L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUk se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 5m hors trottoirs), elles-mêmes desservies par une seule sortie sur la voie communale dite sente aux Anglais.

3.4 Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour (rayon de giration : 8m minimum)

3.5 En cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès au garage, dont la pente ne devra pas être supérieure à 15%, observera un retrait (surface horizontale ou en pente inférieure à 5%) de 3m par rapport à la limite parcellaire.

3.6 L'accès piéton aux constructions se fera par l'intermédiaire de trottoirs. Dans les secteurs AUa, AUb, AUc, AUe, AUf, AUh et AUk, la réalisation de 2 trottoirs situés de chaque côté des chaussées (dont l'un aura une largeur minimale de 1,5m) est exigée.

Dans les secteurs AUd et AUg, la réalisation d'un trottoir d'une largeur minimale de 1,5m est exigée.

3.7 Toutes les voies et chemins seront conçus pour assurer l'accessibilité aux handicapés physiques.

3.8 Dans le secteur AUa, le trottoir de 1,5m de largeur devra présenter une continuité (sauf traversée de chaussée) entre le sud de la parcelle 82, au sud-ouest du secteur, et la rue des Cambres, au nord-est du secteur. Cette continuité sera assurée, le cas échéant, par la réalisation complémentaire de chemins piétons de même largeur.

3.9 Dans le secteur AUb, le trottoir de 1,5m de largeur devra présenter une continuité (sauf traversée de chaussée) entre un accès au nord-est du cimetière, un accès sur le Chemin du Petit Cardonville, et un accès en attente entre les parcelles 129 et 55. Cette continuité sera assurée, le cas échéant, par la réalisation complémentaire de chemins piétons de même largeur.

3.10 Dans le secteur AUc, le trottoir de 1,5m de largeur devra présenter une continuité (sauf traversée de chaussée) entre un accès vers la Route Départementale n°47, en face de la voie située entre les parcelles 23 et 87, d'une part, et la rue des Réservoirs, d'autre part. Cette continuité sera assurée, le cas échéant, par la réalisation complémentaire de chemins piétons de même largeur.

3.11 Dans le secteur AUd, le trottoir de 1,5m de largeur devra présenter une continuité (sauf traversée de chaussée) entre un accès sur la rue au Sel, la rue des Réservoirs, la Route Départemantale n°47 et vers le secteur AUf (l'accès au secteur AUf se fera en continuité avec la voirie piétonne réalisée dans le secteur AUf si ce dernier est déjà aménagé, ou en attente si le secteur AUf n'est pas encore aménagé). La continuité entre ces trottoirs piétons sera assurée, le cas échéant, par la réalisation complémentaire de chemins piétons de même largeur.

3.12 Dans le secteur AUe, le trottoir de 1,5m de largeur devra présenter une continuité (sauf traversée de chaussée) jusqu'au chemin rural de Montville à Bosc Guérard-Saint-Adrien. Cette continuité sera assurée, le cas échéant, par la réalisation complémentaire de chemins piétons de même largeur.

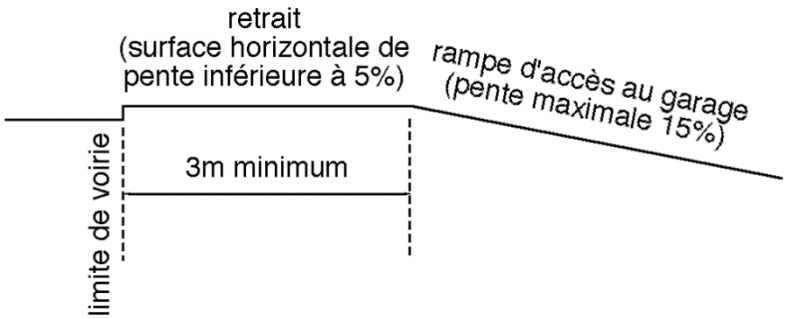
3.13 Dans le secteur AUf, le trottoir de 1,5m de largeur devra présenter une continuité (sauf traversée de chaussée) entre un accès sur la rue des Réservoirs et vers le secteur AUd (l'accès au secteur AUd se fera en continuité avec la voirie piétonne réalisée dans le secteur AUd si ce dernier est déjà aménagé, ou en attente si le secteur AUd n'est pas encore aménagé). La continuité entre ces trottoirs piétons sera assurée, le cas échéant, par la réalisation complémentaire de chemins piétons de même largeur.

3.14 Dans le secteur AUg, le trottoir de 1,5m de largeur devra présenter une continuité (sauf traversée de chaussée) entre un accès sur la route départementale vers le secteur AUd (l'accès au secteur AUd se fera en continuité avec la voirie piétonne réalisée dans le secteur AUd si ce dernier est déjà aménagé,

ou en attente si le secteur AUd n'est pas encore aménagé). La continuité entre ces trottoirs piétons sera assurée, le cas échéant, par la réalisation complémentaire de chemins piétons de même largeur.

3.15 Dans le secteur AUh, le trottoir de 1,5m de largeur devra présenter une continuité (sauf traversée de chaussée) jusqu'au chemin rural de Montville à Bosc-Guérard-Saint-Adrien. Cette continuité sera assurée, le cas échéant, par la réalisation complémentaire de chemins piétons de même largeur.

3.16 Dans le secteur AUk, le trottoir de 1,5m de largeur devra présenter une continuité (sauf traversée de chaussée) entre un accès vers la Sente aux Anglais et le secteur Nb. Cette continuité sera assurée, le cas échéant, par la réalisation complémentaire de chemins piétons de même largeur.




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

### 4.1 EAU POTABLE

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

### 4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

### 4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

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

En son absence, ou en cas de réseau insuffisant, Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, …). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente d'un zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des évènements pluviométriques centennaux et le débit maximum rejeté sera limité à 2 l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire

### 4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

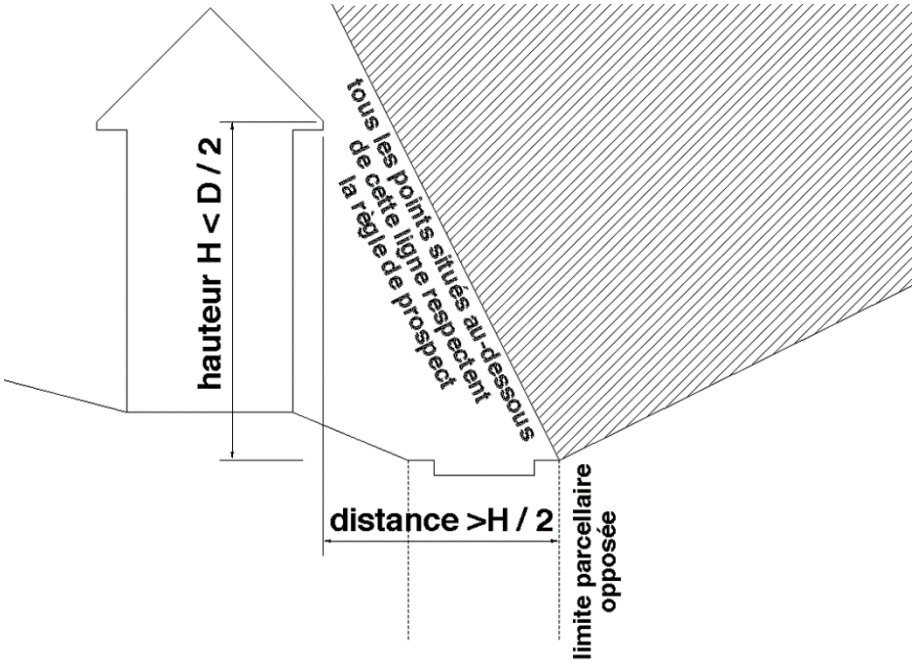
## Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

6.1 Soit à l'alignement des voies publiques, en particulier si le plan d'ensemble crée un alignement visuel.

6.2 Soit en retrait minimal de 2 m, pour les secteurs AUa et AUb, soit en retrait minimal de 3m pour les secteurs AUc, AUd, AUe, AUf, AUg, AUh et AUk.

6.3 Dans tous les cas, la hauteur ne doit pas excéder le double de la distance séparant la construction de l'alignement opposé.



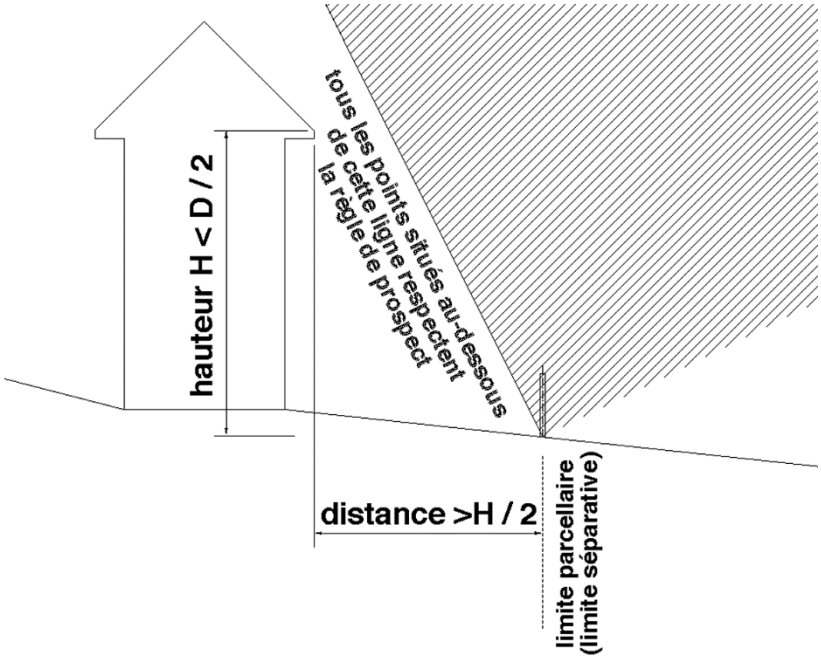

## Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

7.1 Soit en limite séparative

7.2 Soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (L= H/2) :

- Avec un minimum de 2,00m, pour les secteurs AUa et AUb
- Avec un minimum de 3,00m pour les secteurs AUc, AUd, AUe, AUf, AUg, AUh et AUk.




7.3 Dans le secteur AUa, les constructions devront également respecter un recul minimal de 10m vis-à-vis de l'espace boisé classé EBC situé à l'ouest, et un recul minimal de 20m vis-à-vis de la voie ferrée située au sud.

7.4 Dans le secteur AUb, les constructions devront également respecter un recul minimal de 10m vis-à-vis de l'espace boisé classé EBC situé au sud-est, et vis-à-vis de la haie d'arbres d'alignement à planter au sud et à l'est, et un recul minimal de 10m vis-à-vis du cimetière (et de sa future expansion).

7.5 Dans le secteur AUd, les constructions devront également respecter un recul minimal de 15m vis à vis de l'axe du talus cauchois à réaliser au sud-ouest.

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

Pas de prescription spéciale

## Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale.

## Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

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

- Ni un étage droit sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble habitable.
- Ni 12m.

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

11.2 Dans le secteur AUk, la hauteur de toute construction ne devra pas, en tout point du terrain, excéder 15 mètres, à partir du terrain naturel.

Toutefois, cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux installations techniques telles que cheminées, et autres superstructures.

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

### 11.1 - Généralités

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

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

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

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

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

### 11.2 Adaptation au sol

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

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

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

## 11.3 Aspect

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens (ce qui exclut le blanc),

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

11.3.3 Pour les bâtiments artisanaux :

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

## 11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures des constructions devront s'intégrer dans le site

La pente, la forme, les matériaux des toitures des constructions y compris les constructions annexes jointives ou non jointives devront être en harmonie avec l'environnement existant.

11.4.2 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile. Des matériaux différents de qualité peuvent être autorisés.

11.4.3 Les toitures des constructions liées aux activités seront de couleur ardoise ou tuile.

11.4.4 Les toitures de forme arrondie sont autorisées.

11.4.5 Les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans le cadre d'une architecture de qualité s'intégrant au site.

11.4.6 Les panneaux solaires thermiques et les panneaux solaires photovoltaïques devront s'harmoniser dans l'environnement.

## 11.5. Clôtures

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

11.5.2 Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

11.5.3 Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène etc...). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être plastifié de couleur verte et situé à l'intérieur de la propriété derrière la haie.

11.5.4 Les clôtures réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.

11.6 **Plantations**

11.6.1 Une haie d'arbres d'alignement d'espèces locales doit être plantée sur les limites Sud et Est du secteur AUb

11.6.2 Une haie d'arbres d'alignement d'espèces locales doit être plantée sur les limites Sud et Ouest du secteur AUc

11.6.3 Une haie d'arbres d'alignement d'espèces locales doit être plantée sur les limites Ouest du secteur Aud, sauf si un talus cauchois est planté à l'extérieur du secteur Aud, au contact de sa limite ouest.

11.6.4 Une haie d'arbres d'alignement d'espèces locales doit être plantée sur les limites Est du secteur AUf

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

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

12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets.

12.3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites-places, ou verser une participation à la municipalité pour la non réalisation d'aires de stationnement.

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

12.4 En outre, chaque opération d'ensemble devra prévoir, à raison d'une place par logement prévu, la réalisation de parcs de stationnement hors les chaussées prévues à l'article 3.

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

13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.

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

13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m2 de surface hors œuvre nette.

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

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

14.1 Le COS applicable dans le secteur AUa est de 0,5.

14.2 Le COS applicable dans le secteur AUb est de 0,5.

14.3 Le COS applicable dans le secteur AUc est de 0,25.

14.4 Le COS applicable dans le secteur AUd est de 0,25.

14.5 Le COS applicable dans le secteur AUe est de 0,25.

14.6 Le COS applicable dans le secteur AUf est de 0,25.

14.7 Le COS applicable dans le secteur AUg est de 0,25.

14.8 Le COS applicable dans le secteur AUh est de 0,25.

14.9 Le COS applicable dans le secteur AUk est de 0,25.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

# Chapitre VI

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

**La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle comprend plusieurs secteurs Ai, pouvant faire l'objet de ruissellements superficiels concentrés, et plusieurs secteurs Am, au centre desquels a été recensée une cavité souterraine.**

## Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Peuvent être autorisés :

A condition qu'elles n'empiètent pas sur un secteur Ai ou un secteur Am, où toute construction ou installation est limitée, et à condition que leur localisation ou leur destination ne favorise pas une construction dispersée incompatible avec la protection des espaces naturels environnants et ne compromette pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols, sont autorisées :

2.1 Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires à l'activité agricole, y compris les installations classées.

2.2 Les carrières servant à marner les champs propres d'une exploitation conformément à l'article L.515-1 du code de l'environnement.

2.3 En application de R. 123-12 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement, sous les conditions que ce changement :

- Respecte les caractéristiques principales du bâtiment
- Ne compromette pas une exploitation agricole

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

3.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.

3.2 Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.3 Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

### 4.1 EAU POTABLE

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

### 4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

En absence de réseau public, les constructions devront être reliées à un dispositif d'assainissement non collectif conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur, notamment l'arrêté interministériel du 6 Mai 1997.

### 4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, …). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente d'un zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des évènements pluviométriques centennaux et le débit maximum rejeté sera limité à 2 l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire

### 4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

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

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

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

5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1000m2.

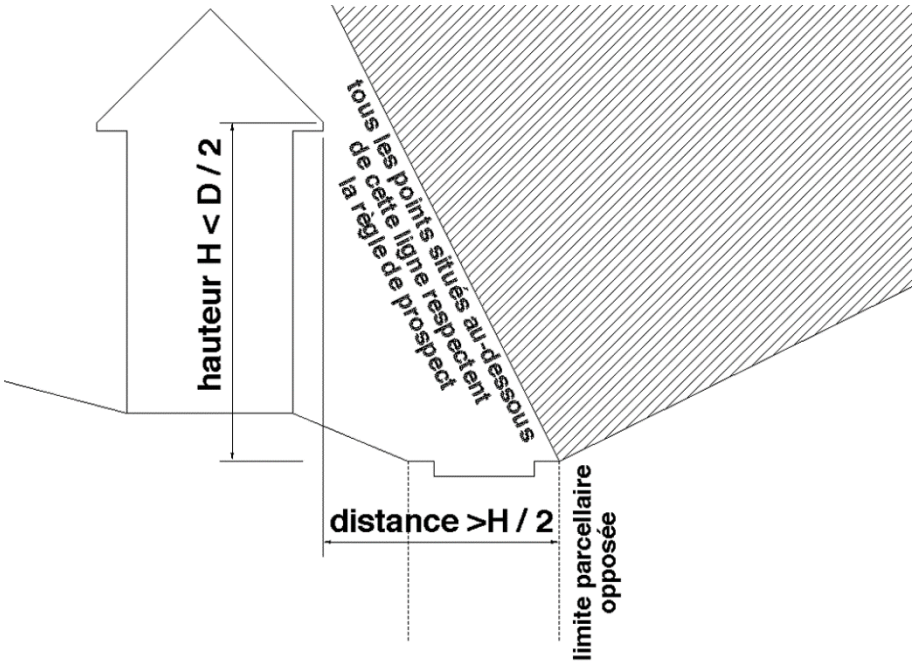
## Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

6.1 A 20m minimum de l'alignement des Routes Départementales sauf en cas d'alignement de bâtiments existants situés à moins de 20m, qui pourra être respecté, ou du fait de contraintes techniques liées aux dimensions des parcelles ou à leur configuration.

6.2 A 5m minimum de l'alignement des autres voies publiques pour les constructions agricoles, ou à 3m minimum pour les habitations.

6.3 Dans tous les cas, la hauteur ne doit pas excéder le double de la distance séparant la construction de l'alignement opposé.

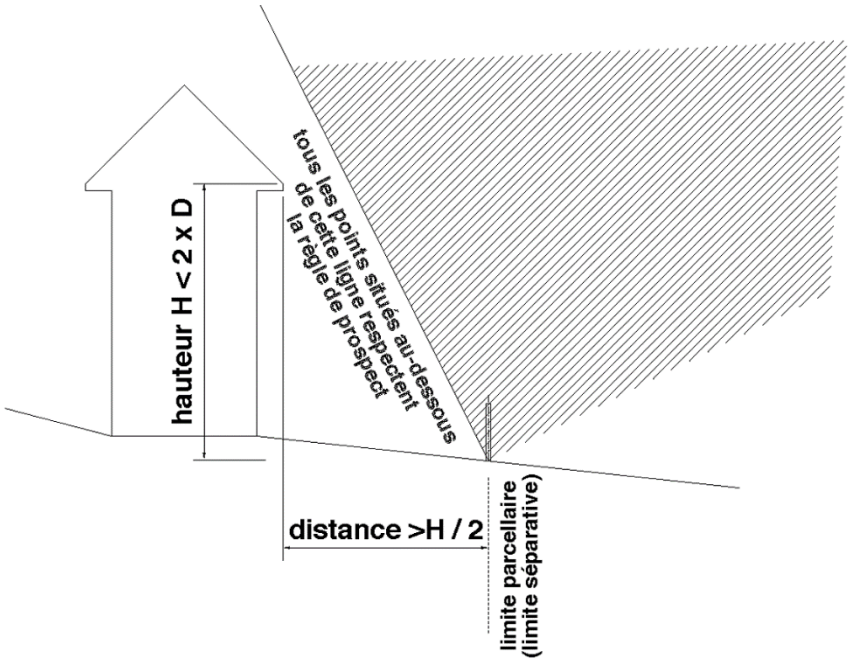



## Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent être implantées :

- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 5m.

- Soit, pour les maisons d'habitation, sur la limite séparative, si cela s'avère nécessaire du fait de contraintes techniques liées aux dimensions de la parcelle ou à sa configuration.




7.2 En cas d'espace boisé classé (EBC) les constructions d'habitation doivent s'en éloigner de plus de 20 m.

7.3 En cas d'extension de bâtiments agricoles, la reconstitution des alignements d'arbres qui auraient été mis en cause est obligatoire.

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

Pas de prescriptions spéciales

## Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescriptions spéciales.

## Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas excéder ni un étage droit sur rez de chaussée plus un comble, ni 10m.

10.2 15m hors tout pour les autres constructions.

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

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

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

11.2 Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol (C'est à dire ne pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,5m par rapport au terrain naturel). Les bâtiments agricoles nécessitant, pour des raisons techniques, de grandes surfaces planes peuvent déroger à cette règle.

11.3 Les panneaux solaires thermiques et les panneaux solaires photovoltaïques devront s'harmoniser dans l'environnement.

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

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

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

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

13.2 Les espaces classés boisés figurant aux plans correspondent à des espaces généralement boisés. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.3 En cas d'installations nouvelles édifiées dans un espace ouvert, celles-ci doivent être accompagnées sur leur pourtour au contact de la plaine d'un nouveau brise vent s'intégrant au maillage végétal traditionnel.

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

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

# Chapitre VII

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

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

**Elle comprend :**

**un secteur Na, protégé en raison de son caractère naturel de prairie semi-humide, dont une des vocations pourrait être un champ d'extension des crues occasionnelles.**

**un secteur Nb, affecté à une activité de sports et de loisirs, protégé en raison de son caractère naturel au sein de l'agglomération urbaine**

**un secteur Nc, affecté à une activité piscicole, protégé en raison de son caractère naturel, au sein de l'agglomération urbaine**

**un secteur Nd, affecté à une activité de golf, protégé en raison de la qualité du paysage rural**

**un secteur Ne, correspondant généralement à une configuration de petit hameau ou à de petits groupements existants de constructions, protégé en raison de la qualité du paysage rural**

**un secteur Nf, correspondant à de petits groupements existants de constructions, protégés en raison de la qualité du paysage rural.**

**un secteur Ng, correspondant à des jardins ouvriers, protégé en raison de son caractère naturel.**

**un secteur Ni, pouvant faire l'objet de ruissellements superficiels concentrés.**

**un secteur Nm, où ont été recensées des cavités souterraines**

## Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Peuvent être autorisés :

2.1 Dans le secteur N strict, les constructions nécessaires à la gestion du domaine forestier et au logement des agents de l'O.N.F, y compris dans les espaces boisés.

2.2 Dans le secteur Na, l'aménagement, la rénovation des constructions existantes, y compris leur adaptation à une nouvelle vocation, les travaux d'aménagement légers permettant d'améliorer le caractère fonctionnel de champ d'expansion de crues.

2.3 Dans le secteur Nb, les constructions (y compris l'aménagement ou l'extension de constructions existantes) ou installations, nécessaires au bon fonctionnement de l'activité sportive, et au logement des personnes dont la présence est utile par la vocation du secteur.

2.4 Dans le secteur Nc, les constructions (y compris l'aménagement ou l'extension de constructions existantes) ou installations, nécessaires au bon fonctionnement de l'activité piscicole, et au logement des personnes dont la présence est utile par la vocation du secteur.

2.5 Dans le secteur Nd, les constructions (y compris l'aménagement ou l'extension de constructions existantes) ou installations, nécessaires au bon fonctionnement de l'activité de loisirs, et au logement des personnes dont la présence est utile par la vocation du secteur.

2.6 Dans le secteur Ne, les constructions individuelles hors lotissement, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes, le changement de leur destination, y compris la construction d'annexes jointives et non jointives.

2.7 Dans le secteur Nf, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, le changement de leur destination, y compris la construction d'annexes jointives et non jointives.

2.8 Dans le secteur Ng, les jardins familiaux, y compris les abris de jardin, sous réserve que :

- Ils soient implantés sur limite(s) séparative(s)

- Leur hauteur n'excède pas 2,5m et que leur emprise au sol, par parcelle, soit inférieure à 4m2.

- Les matériaux utilisés présentent un aspect satisfaisant. Les murs seront réalisés en structure légère (bois ou bardage de teinte brune) : la toiture sera de teinte foncée.

- Ils ne comportent aucune autre ouverture que la porte d'accès

2.9 Dans le secteur Ni, la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, y compris leur extension mesurée (20m2 de surface hors œuvre brute en plus), sauf problèmes reconnus d'assainissement autonome, et sauf si le sinistre est lié à une inondation.

2.10 Dans le secteur Nm, la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, y compris leur extension mesurée (20m2 de surface hors œuvre brute en plus), sauf si le sinistre est lié à un mouvement du terrain.

2.11 Sans application des autres articles qui rendraient l'opération impossible, l'extension mesurée des constructions existantes (20m2 de surface hors œuvre brute en plus), y compris les annexes non jointives.

2.12 Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires aux aménagements hydrauliques

2.13 Sauf dans les secteurs N strict, Na, Ni et Nm, les aires de stationnement réservées au public, à condition qu'elles soient paysagées pour s'intégrer au caractère des lieux

2.14 Sauf dans les secteurs Nm, et sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

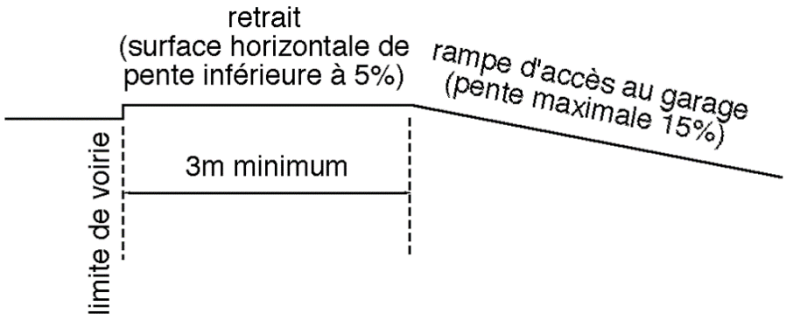
## Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.

3.2 Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.3 Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

3.4 En cas de garage en sous-sol, la rampe d'accès au garage, qui ne devra pas être supérieure à 15%, observera un retrait (surface plane) de 3m par rapport à l'alignement.




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

### 4.1 EAU POTABLE

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

### 4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

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

En absence de réseau public, seule sera autorisée l'habitation individuelle isolée qui devra être assainie conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur

### 4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, …). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente d'un zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des évènements pluviométriques centennaux et le débit maximum rejeté sera limité à 2 l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire.

**4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE**

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

## Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

5.1 Lorsque le réseau d'assainissement collectif est inexistant, la superficie minimale des parcelles est fixée à 1000m2.

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

Les constructions doivent être implantées :

6.1 Soit à l'alignement des voies publiques, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter.

6.2 Soit en retrait minimal de 5m.

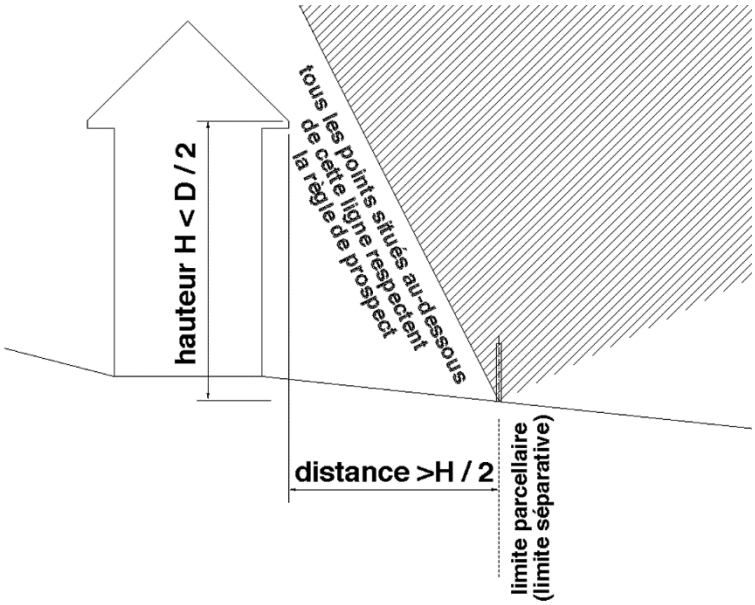
6.3 Dans tous les cas, la hauteur ne doit pas excéder le double de la distance séparant la construction de l'alignement opposé.

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

Les constructions doivent être implantées :

7.1 Soit en limite séparative

7.2 Soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (L= H/2) avec un minimum de 3,00m.




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

Pas de prescription spéciale

## Article N 9 - Emprise au sol des constructions

La surface couverte des bâtiments ne doit pas dépasser 15% de la surface du terrain (ou de l'unité foncière) dans les secteurs Ne et Nf, et 8% de la surface du terrain (ou de l'unité foncière) dans le secteur Ng.

## Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

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

- Soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus comble (sauf dans le secteur Nb).
- Soit 10m sauf dans le secteur Nb où cette hauteur maximale est portée à 15m).

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

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

### 11.1 - Généralités

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes et les clôtures, doivent respecter le caractère de leur environnement, notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture, doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes.

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

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

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

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

### 11.2 Adaptation au sol

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

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

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

## 11.3 Aspect

11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens (ce qui exclut le blanc),

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

11.3.3 Pour les bâtiments artisanaux :

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

## 11.4 Toitures

11.4.1 Les toitures des constructions devront s'intégrer dans le site

La pente, la forme, les matériaux des toitures des constructions y compris les constructions annexes jointives ou non jointives devront être en harmonie avec l'environnement existant.

11.4.2 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile. Des matériaux différents de qualité peuvent être autorisés.

11.4.3 Les toitures des constructions liées aux activités seront de couleur ardoise ou tuile.

11.4.4 Les toitures de forme arrondie sont autorisées.

11.4.5 Les toitures-terrasses peuvent être autorisées dans le cadre d'une architecture de qualité s'intégrant au site.

11.4.6 Les panneaux solaires thermiques et les panneaux solaires photovoltaïques devront s'harmoniser dans l'environnement.

## 11.5. Clôtures

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

11.5.2 Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

11.5.3 Les clôtures pourront être constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène etc.…). En cas de pose de grillage, celui-ci devra être plastifié de couleur verte et situé à l'intérieur de la propriété derrière la haie.

11.5.4 Les clôtures réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.

### 11.6 Plantations

La « Loi paysage » du 8 janvier 1993 a pour but d'appréhender les projets dans l'environnement existant et d'en apprécier leur insertion.

A ce titre doivent être joints à tout projet de construction nouvelle :

- Une notice descriptive des lieux accompagnée de photos de l'environnement existant.

- Des documents graphiques (croquis, perspective, photomontage) faisant apparaître la situation future avec, le cas échéant, le plan de plantations d'arbres et arbustes d'essence locale ou régionale, comprenant au moins une vue générale, si le projet s'intègre à un paysage vu de loin, ou si le projet est susceptible de se détacher en silhouette sur la crête de ce paysage.

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

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

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

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

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

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

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

14.4 Il n'est pas fixé de COS.