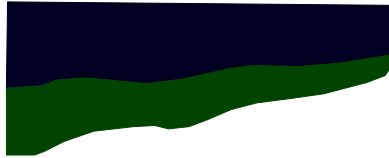




M A I R I E  
rue de l'Eglise  
76460 NÉVILLE  
tél.: 02 35 97 05 50  
fax: 02 35 97 41 49



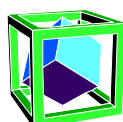
# PLU

modification  
du Plan Local  
d'Urbanisme

## Règlement

4 janvier 2023

chargé d'études du P.L.U.:



Perspectives    Gauvain ALEXANDRE urbaniste  
5 impasse du Coquetier 76116 MARTAINVILLE-EPREVILLE

# 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 Néville.

## **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 quatre secteurs:
  - le secteur U strict, correspondant aux terrains urbanisés du centre ville
  - le secteur Ua, correspondant aux autres terrains urbanisés du bourg, légèrement décentralisés, et à ce titre, moins dense
  - le secteur Uy, correspondant à un poste de transformation électrique
  - le secteur Ui, pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés ou d'une inondation
  - le secteur Um, correspondant aux zones de risques liés à la présence potentielle de cavités souterraines
  - le secteur Uam, correspondant aux zones de risques liés à la présence potentielle de cavités souterraines
- 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 trois:

- le secteur AUa, à vocation principale d'habitat
- le secteur AUam, correspondant à la partie du secteur précédent à risques liés à la présence potentielle de cavités souterraines
- le secteur AUb, à vocation principale d'habitat
- le secteur AUbm, correspondant à la partie du secteur précédent à risques liés à la présence potentielle de cavités souterraines

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

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

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

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

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

Il existe également un secteur Aim, cumulant les deux risques précédents.

- 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 six secteurs:

- le secteur N strict, correspondant essentiellement aux terrains boisés et à quelques prairies naturelles
- le secteur Na, correspondant au hameau de Peine Sèvette et à une ancienne cour de ferme au nord-ouest du bourg
- le secteur Nb, correspondant à un terrain de moto-cross
- 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 interdit toute construction ou installation.

- le secteur Nam, où le risque afférent à la présence d'une cavité souterraine impose un règlement particulier, qui notamment interdit toute construction ou installation.
  - le secteur Nbm, où le risque afférent à la présence d'une cavité souterraine impose un règlement particulier, qui notamment interdit toute construction ou installation.
  - le secteur Nim, pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés ou d'une inondation, et où le risque afférent à la présence d'une cavité souterraine impose un règlement particulier, qui notamment interdit 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).

# Chapitre I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Les secteurs U et Ua sont les secteurs centraux et urbanisés de la commune, regroupant habitat, services et activités, sous des formes très diverses, rarement à l'alignement, aux constructions généralement isolées et individuelles. Le maintien de cette diversité propre au monde rural y est recherché, ainsi que la préservation du patrimoine ancien qui fait le charme de la commune.

Le secteur U strict représente la partie centrale du bourg, alors que le secteur Ua correspond à sa périphérie où une densité plus faible est recherchée pour permettre notamment l'implantation de haies brise-vent en périphérie du bourg.

Le secteur Uy correspond à une poste de transformation électrique.

Les zones U comprennent également un secteur Ui, correspondant aux terrains inondables, un secteur Um et un secteur Uam correspondant aux zones de risques lié à la présence potentielle de cavités souterraines.

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

- 1.1 - Les nouvelles installations engendrant des nuisances incompatibles avec leur environnement.
- 1.2 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3 - Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception, 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.
- 1.4 Dans les secteurs Ui, Uam et Um, les constructions de nouveaux logements
- 1.5 Les talus protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne peuvent être supprimés ; la création d'ouvertures dans les talus est interdite.
- 1.6 Les espaces boisés repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés par le PLU. Leur défrichement est interdit, sauf impératif lié au fonctionnement d'un établissement autorisé, et sous réserve d'une replantation sur le même terrain d'un nombre d'arbres (essences locales) supérieur ou égal au nombre de sujets coupés (déplacement de l'espace boisé).

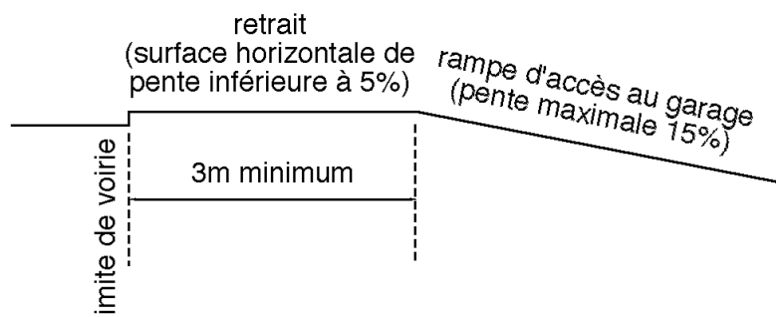
## Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Sauf dans les secteurs Ui, Um, Uam et Uy 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), et à condition d'être compatibles (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.
- 2.2 - Dans le secteur Uy, les installations industrielles, y compris leur extension à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage), à condition d'être compatibles (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.
- 2.3 - Sans application des articles 3, 12 et 13, s'ils rendaient l'opération impossible,
  - l'extension mesurée des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives (20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette en plus), dans la limite d'une surface hors œuvre nette totale de 170m<sup>2</sup>.
  - la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf en ce qui concerne le secteur Ui, les constructions détruites à la suite d'une inondation, et en ce qui concerne les secteurs Um et Uam, les constructions détruites à la suite d'un mouvement de terrain), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée (20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette en plus).

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

- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.
- 3.2 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.3 - 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 U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

**4.1 EAU POTABLE**

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

**4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles 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.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

En absence de réseau public, les constructions devront être assainies conformément au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur. L'installation devra être conçue pour pouvoir être branchée sur le réseau public d'assainissement quand il existera.

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

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

#### 4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

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

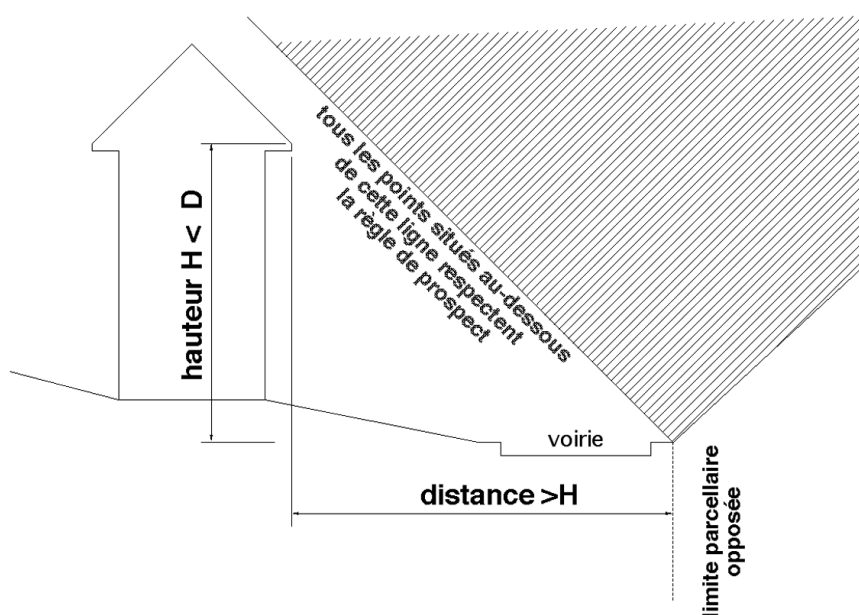
#### Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

- 5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, et que l'opération nouvelle nécessite un assainissement autonome, la surface minimale du terrain doit être de 1000m<sup>2</sup>.

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

Les constructions doivent être implantées:

- 6.1 soit à l'alignement des voies publiques, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter.
- 6.2 soit en retrait minimal de 3m des routes départementales.
- 6.3 soit en retrait minimal de 1,5m des autres voies et emprises publiques
- 6.3 Dans tous les cas d'application de l'article 6.3 précédent, la distance horizontale entre la construction et le côté opposé d'une voie publique ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur (voir croquis ci-après).

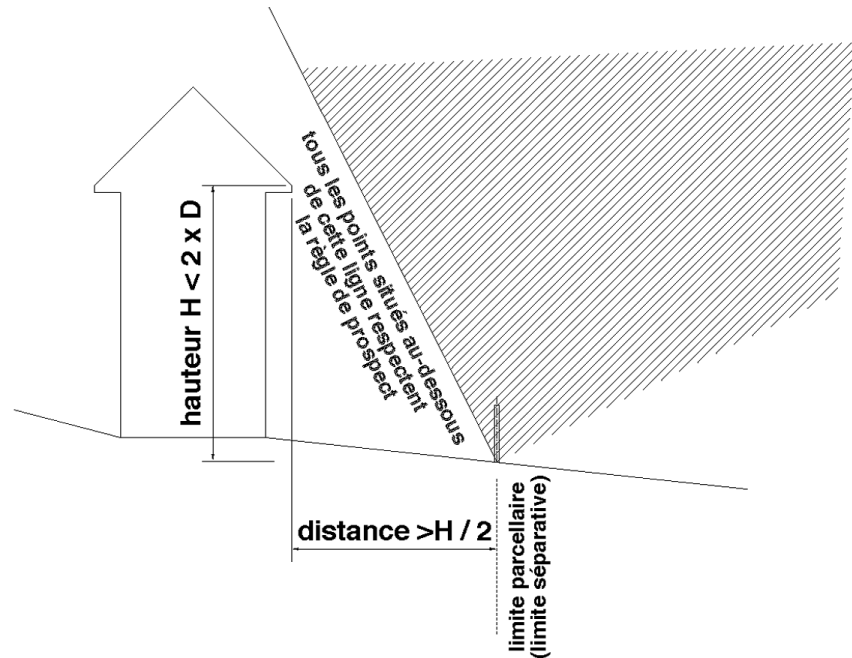




## Article U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Dans tous les secteurs, les constructions doivent être implantées:

- soit en limite séparative
- 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 3,00m.



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

Pas de prescription spéciale

## Article U 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale.

## Article U 10 - Hauteur maximale des constructions

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

- ni deux étages droits 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, et sauf dans le secteur Uy, où cette hauteur hors tout est portée à 25m).

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

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

**11.1 - Généralités**

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

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

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

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

**11.2 Adaptation au sol**

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

11.2.2 Sur les terrains plats, la cote 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 Ui, 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). On pourra

utiliser des clins, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

#### 11.3.3. Pour les bâtiments artisanaux

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

### 11.4 **Toitures**

11.4.1 Les toitures des habitations doivent comporter au moins deux pentes. Ces pentes seront supérieures à 40°, sauf en ce qui concerne les petits appentis, pour lesquels une pente unique et plus faible est admise. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.4.2 Les toitures - terrasses sont interdites, sauf pour les constructions dont la hauteur n'excède pas R + 1 ou dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.3 Pour les constructions artisanales, les toitures de faible pente sont acceptées.

11.4.4 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Des matériaux différents (zinc, inox,...) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.5 Pour les constructions artisanales, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

### 11.5. **Clôtures**

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

11.5.2 Les clôtures en plaques préfabriquées 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.

11.5.5 Dans le secteur Ub, les clôtures sur les limites extérieures au bourg (joutant généralement la zone A), seront réalisées par un talus planté d'arbres de haut-jet d'essences locales (chênes, hêtres, etc.)

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

- 12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat, 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 50m<sup>2</sup> de SHON. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour lesquels le nombre de places de stationnement sera uniquement adapté en fonction du projet.
- 12.3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites-places, ou verser une participation à la municipalité pour la non réalisation d'aires de stationnement.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

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

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m<sup>2</sup> de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 13.5 Dans le secteur Ua, les clôtures sur les limites extérieures au bourg (joutant généralement la zone A), seront réalisées par un talus planté d'arbres de haut-jet d'essences locales (chênes, hêtres, etc.), ou d'arbres d'essence comparable taillés en cépées.
- 13.6 Les espaces classés boisés (EBC) figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

14.4 Les COS applicables sont les suivants:

dans les secteurs U, Ui, et Um, 0,5.

dans les secteurs Ua et Uam, 0,3.

dans le secteur Uy, 1,0

## **Chapitre II**

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

**La zone AU est une zone d'urbanisation future, à vocation principale d'habitat, qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur AUa ou AUb. Il comprend également deux secteurs AUam et AUbm, où toute construction est interdite.**

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

- 1.1 - L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- 1.2 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3 - Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public, des aires de jeux et de sport ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation de la zone.
- 1.4 - Tous types de constructions dans les secteurs AUam et AUbm

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2 - Les constructions à usage principal d'habitat, (ou à usage commercial ou de service) 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.

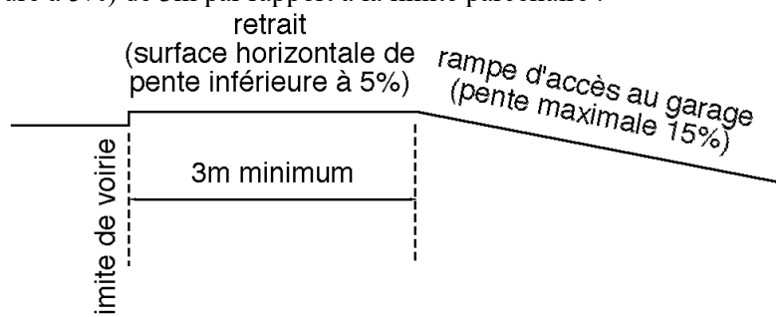
#### **Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 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 - L'accès automobile aux constructions situées dans le secteur AUa se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 5m), elles-

mêmes desservies par une sortie sur la rue de l'Eglise et une seconde sortie, soit sur la rue la Croix la Rose soit sur la rue du Château d'Eau.

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

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



- 3.5 L'accès piéton aux constructions se fera par l'intermédiaire de trottoirs situés de chaque côté des chaussées, dont l'un aura une largeur minimale de 1,5m.
- 3.6 Toutes les voies et chemins seront conçus pour assurer l'accessibilité aux handicapés physiques.
- 3.7 Dans le secteur AUa, le trottoir de 1,5m de largeur devra présenter une continuité (sauf traversée de chaussée) entre le nord, et le sud (rue de la Croix la Rose et/ou rue du Château d'Eau). Cette continuité sera également assurée par la réalisation complémentaire d'un chemin piéton de même largeur.
- 3.8 Dans le secteur AUb, le trottoir de 1,5m de largeur devra présenter une continuité (sauf traversée de chaussée) entre un accès sur le rue de la Poste et la rue des Primevères. 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.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenue en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

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

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

#### 4.4 **ELECTRICITE - TELEPHONE**

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

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

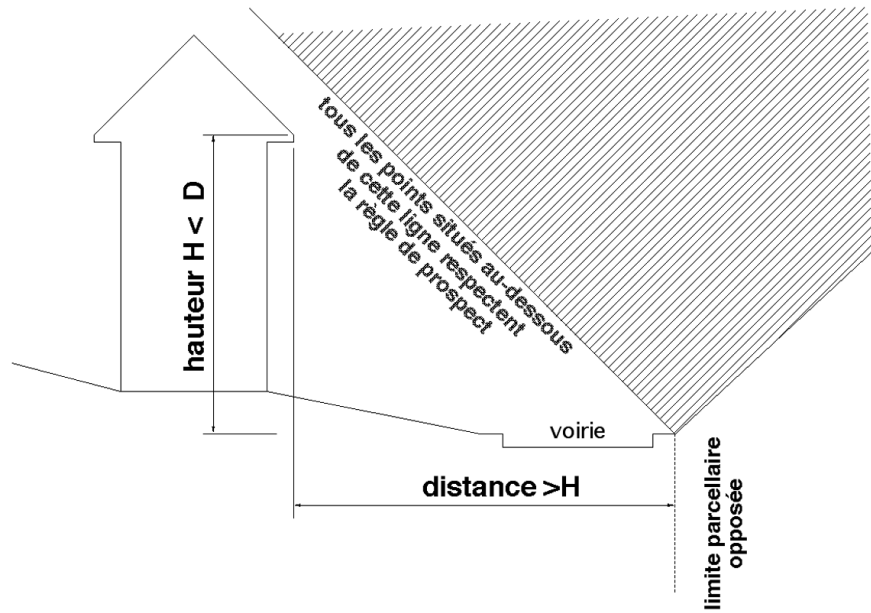
Sans objet

### **Article 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 le secteur AUa, soit en retrait minimal de 3m pour les secteurs AUb et AUc..
- 6.3 Dans tous les cas d'application de l'article 6.2 précédent, la distance horizontale entre la construction et le côté opposé d'une voie publique ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur (voir croquis ci-après).

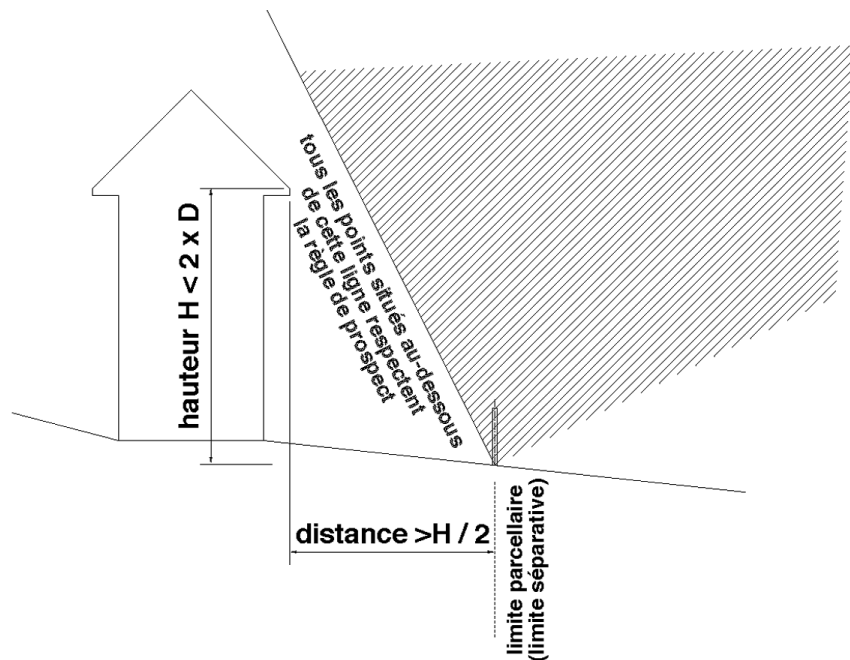




### Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 avec un minimum de 2,00m, pour le secteur AUa, et un minimum de 3,00m pour le secteur AUb



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

Pas de prescription spéciale

### **Article AU 9 - Emprise au sol des constructions**

Pas de prescription spéciale.

### **Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

- 10.1 La hauteur de toute construction ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:
- ni deux étages 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.

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

#### **11.1 - Généralités**

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

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

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

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

#### **11.2 Adaptation au sol**

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

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

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

### 11.3 **Aspect**

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

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

11.3.3. Pour les bâtiments artisanaux

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

### 11.4 **Toitures**

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

11.4.2 Les toitures - terrasses sont interdites, sauf pour les constructions dont la hauteur n'excède pas R + 1 ou dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.3 Pour les constructions artisanales, les toitures de faible pente sont acceptées.

11.4.4 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.5 Pour les constructions artisanales, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

### 11.5. **Clôtures**

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

11.5.2 Les clôtures en plaque préfabriquées 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.

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

- 12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privatif.
- 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 25m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **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 100m<sup>2</sup> de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.
- 13.5 Les espaces classés boisés (EBC) figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- 14.1 Le COS applicable dans les secteurs AUa et Uam est de 0,6.
- 14.2 Le COS applicable dans les secteurs AUb et Ubm est de 0,5.

## 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 coeur desquels a été recensée un risque lié à un indice de cavité souterraine. Il existe également plusieurs secteurs Aim, pouvant faire l'objet de ruissellements superficiels concentrés, et au coeur desquels a été recensée un risque lié à un indice de 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 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 - Sauf dans les secteurs Ai, Am et Aim, les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires à l'activité agricole, y compris les installations classées.
- 2.2 - Dans les secteurs Ai, les aménagements nécessaires aux activités agricoles existantes, s'ils n'entravent pas l'écoulement superficiel des eaux de ruissellement, et si leur fonctionnement n'est pas susceptible d'être entravé par une inondation.
- 2.3 - Dans les secteurs Am et Aim, les travaux nécessaires à la mise en conformité des installations agricoles
- 2.4 - Les carrières servant à marner les champs propres d'une exploitation conformément à l'article L.515-1 du code de l'environnement.
- 2.5 - Les petits abris pour animaux (surface hors œuvre nette inférieure à 20m<sup>2</sup>)
- 2.6 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (ces ouvrages peuvent également être autorisés dans le secteur Ai, s'ils n'entravent pas l'écoulement superficiel des eaux de ruissellement, et si leur fonctionnement n'est pas susceptible d'être entravé par une inondation).

- 2.7 - Dans le secteur A, en application de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme, le changement de destination des bâtiments 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**

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.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

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**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau.
- En absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits

évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 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.

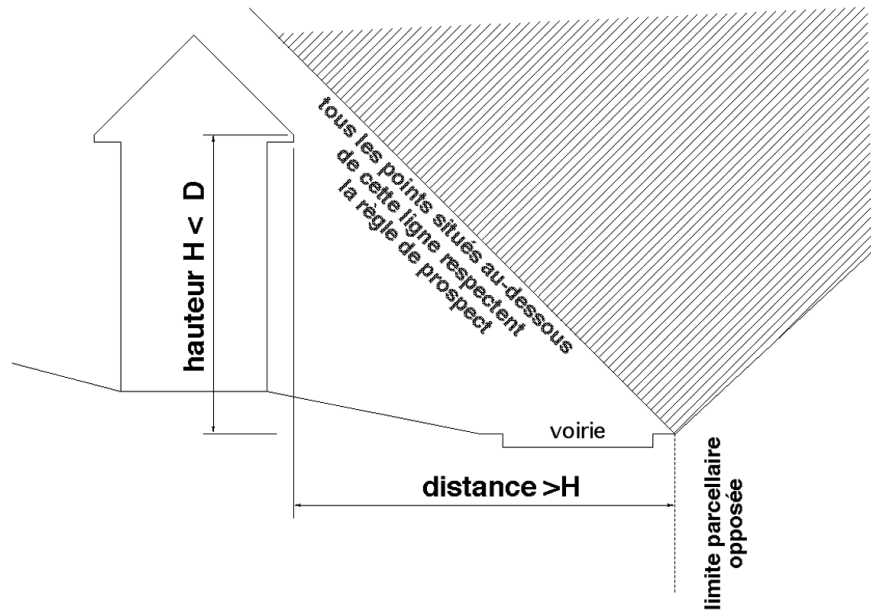
#### **Article A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif**

- 5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1000m<sup>2</sup>.

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

Les constructions doivent être implantées:

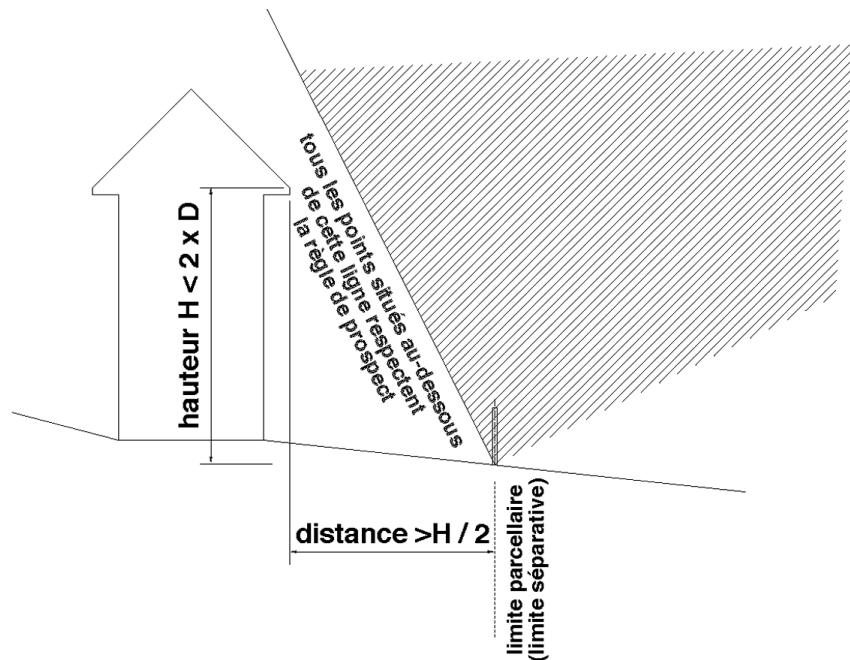
- 6.1 A 20m minimum de l'alignement des RD
- 6.2 A 5m minimum de l'alignement des autres voies publiques pour les constructions agricoles, et à 3m minimum pour les habitations.
- 6.3 Dans tous les cas d'application de l'article 6.2 précédent, la distance horizontale entre la construction et le côté opposé d'une voie publique ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur (voir croquis ci-après).



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

7,1 Toute construction doit être implantée:

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

L'emprise au sol des bâtiments repérés sur les documents graphiques (en vert sur le plan) ne devra pas être modifiée, sauf indication contraire dans la fiche relative au bâtiment.

**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.
- 10.3 Les bâtiments repérés sur les documents graphiques (en vert sur le plan) ne pourront pas faire l'objet de surélévation de plus de 1m en vue de créer un étage supplémentaire.

**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 absolument, pour des raisons techniques, de grandes surfaces planes peuvent déroger à cette règle.
- 11.3 Les pentes de toiture des habitations et annexes seront au minimum de 40°. Des adaptations mineures pourront être admises pour les annexes de faible volume n'ouvrant pas sur la rue ou pour les petits agrandissements prévus en appentis, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

- 11.4 Pour les bâtiments repérés sur les documents graphiques (en vert sur le plan), n'ayant plus de destination agricole :
- les transformations prévues ne doivent pas dénaturer les bâtiments :
    - la volumétrie générale ne doit pas être altérée,
    - les trames et la symétrie générale devront être respectées,
    - les travaux ne devront pas effacer la typologie originelle du bâtiment (grange, étable, charreterie, pigeonnier, maison de ferme, maison de maître, etc ...). Ainsi, pour les charreteries, les structures porteuses devront rester visibles.
  - les façades devront être traitées en matériaux traditionnels (brique, chaux, silex, grès, moellon calcaire) ou en bardage bois.
  - les maçonneries en bon état de conservation ne pourront pas être masquées, sauf éventuellement par des clins bois en partie haute des pignons.
  - si des nouveaux percements doivent être réalisés, ils devront respecter les trames et la symétrie générale. Les baies devront être plus hautes que larges, de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf architecture contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site.
  - la démolition des bâtiments accolés ou autres appentis, ne présentant pas de caractère patrimonial ou architectural en rapport avec le bâtiment repéré sur les documents graphiques (en vert sur le plan), doit être prévue.
  - d'une manière générale, les dispositions architecturales contemporaines sont autorisées, mais devront rester sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment.
  - si une enseigne doit être posée, celle-ci doit être conçue avec sobriété (couleurs sombres, hauteur et largeur inférieur à 1m).
  - les plantations de végétaux d'essence locales sont les seules autorisées. Pour les jardins, les arbres fruitiers devront être privilégiés.
  - les nouvelles clôtures pourront être :
    - ajourée en bois ou grillage vert,
    - ou composées d'arbres d'essence locale (au moins 3 essences distinctes).
- Dans la mesure du possible, l'unicité des espaces extérieurs, en particulier intérieur aux cours-masures, devra être conservée (en particulier, les clôtures ne devront pas dépasser 1,80m de hauteur).

## **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 C.O.S. 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 N strict, protégé en raison de son caractère naturel de prairie semi-humide ou de forêt.**

**un secteur Na, correspondant au hameau de Pleine-Sève, un ancien corps de ferme au nord-ouest du bourg et un ancien corps de ferme au sud-est du bourg.**

**un secteur Nb, correspondant à un terrain de moto-cross.**

**Cette zone comprend également un secteur Ni, correspondant aux terrains inondables, des secteurs Nm, Nam et Nbm, correspondant aux zones de risques lié à la présence potentielle de cavités souterraines et un secteur Nim, correspondant à la fois aux deux situations précédentes.**

#### **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.

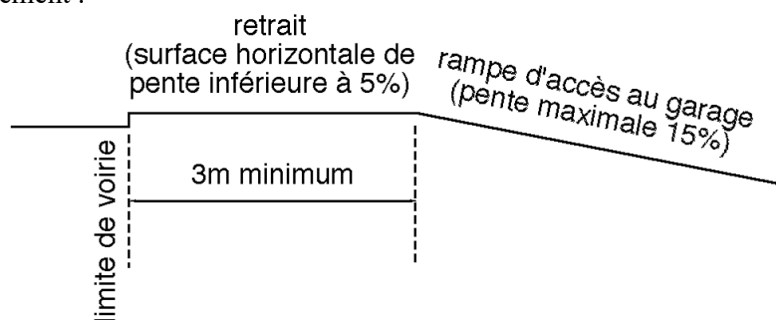
#### **Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisés:

- 2.1 Dans le secteur Na, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, et le cas échéant, le changement de leur destination, y compris la construction d'annexes jointives ou non jointives.
- 2.2 Dans le secteur Nb, les constructions (y compris l'aménagement ou l'extension de constructions existantes) et installations, nécessaires au bon fonctionnement de l'activité de sports mécaniques.
- 2.3 Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires aux aménagements hydrauliques
- 2.4 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 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.3 . 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.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement (selon l'article L.1331 du Code de la Santé Publique).

#### 4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

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

- En absence de réseau public, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits

évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau).

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

#### 4.4 **ELECTRICITE - TELEPHONE**

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

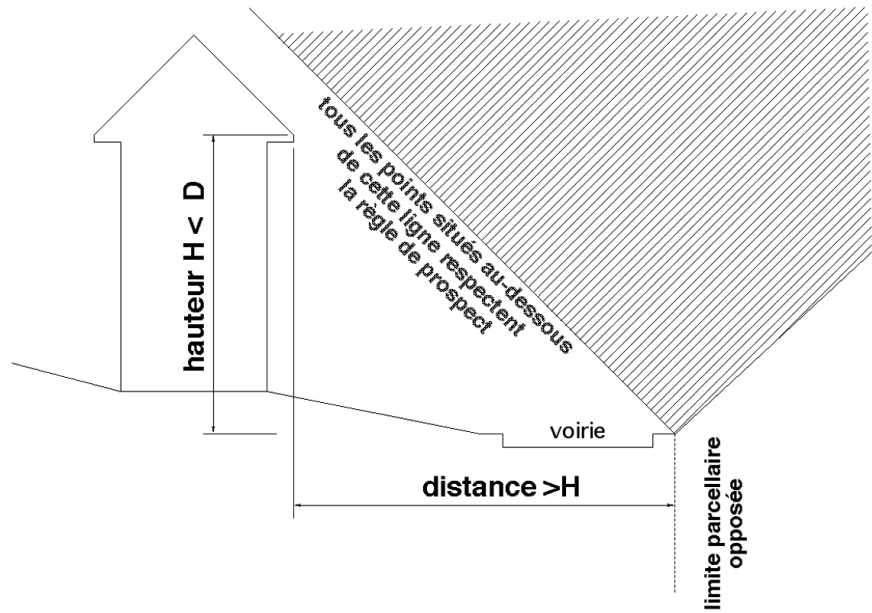
#### **Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

- 5.1 Lorsque le réseau d'assainissement collectif est inexistant, la superficie minimale des parcelles est fixée à 1000m<sup>2</sup>

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

Les constructions doivent être implantées:

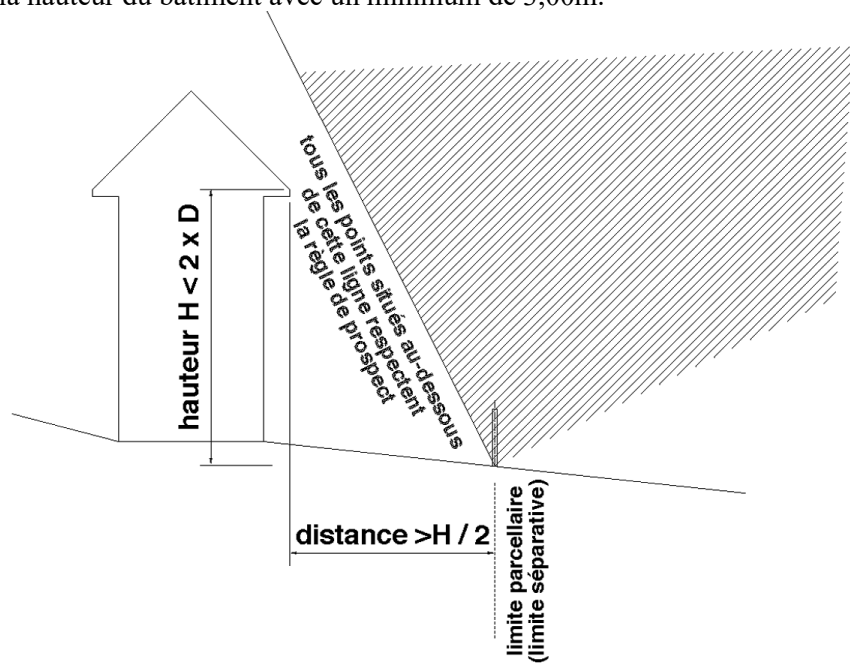
- 6.1 soit à l'alignement des voies publiques, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter.
- 6.2 soit en retrait minimal de 5m.
- 6.3 Dans tous les cas d'application de l'article 6.2 précédent, la distance horizontale entre la construction et le côté opposé d'une voie publique ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur (voir croquis ci-après).



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

Toute construction peut être implantée:

- 7.1 soit en limite séparative
- 7.2 soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment 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**

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions (surface projetée au sol de toutes les surfaces couvertes) ne peut être supérieure au cinquième de la surface du terrain.

**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
- soit 10m

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 cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

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

## 11.3 **Aspect**

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

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

11.3.3. Pour les bâtiments 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 habitations doivent avoir une pente supérieure à 40°.

11.4.2 Les toitures - terrasses sont interdites, sauf pour les constructions dont la hauteur n'excède pas R + 1 ou dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.3 Pour les constructions artisanales, les toitures de faible pente sont acceptées.

11.4.4 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Des matériaux différents (zinc, inox,..) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

11.4.5 Pour les constructions artisanales, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

## 11.5. **Clôtures**

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

**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 100m<sup>2</sup> de terrain.
- 13.3 Les espaces classés boisés (EBC) figurant aux plans sont soumis aux dispositions des articles L.130 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

- 14.4 Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone N.