

# AUZOUVILLE SUR RY

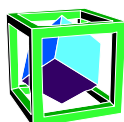
*document approuvé  
par le conseil municipal*

# PLU

révision du P.O.S.  
élaboration du Plan  
Local d'Urbanisme

# REGLEMENT

chargé d'études du P.L.U.:



Perspectives Yves ALEXANDRE urbaniste  
Cidex 7 76890 BUTOT Tél.: (33) 02 35 34 76 83 Fax: (33) 02 35 34 78 97

# SOMMAIRE

GENERALITES.....	1
Article 1 - Champ d'application territorial du plan.....	1
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	1
Article 3 - Division du territoire en zones .....	1
Article 4 - Adaptations mineures .....	4
Article 5 - Emplacements réservés .....	4
Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U .....	5
Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	13
Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	21
Chapitre IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	27
Chapitre V - EMBLEMES RESERVES .....	36

## 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 d'Auzouville sur Ry.

### **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 cinq secteurs:

La zone U inclut:

- le secteur U stricte, correspondant au bourg, au hameau de Dimage et au hameau du Thil
- le secteur Ui à risque d'inondation
- le secteur Um, correspondant aux zones urbaines affectées par un risque d'effondrement 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 AUb, à vocation principale d'habitat
- le secteur AUam, à risque d'effondrement de terrain
- le secteur AUbm, à risque d'effondrement de terrain

Les voies publiques et les réseaux 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, les orientations d'aménagement 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 les orientations d'aménagement et le règlement (secteurs AUa , AUb et AUc).

- 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 cinq secteurs:

- un secteur A strict
- un secteur Aa correspondant au silos de la Grange du Chemin
- un secteur Ai, affecté par un risque d'inondation

- un secteur Am, où le risque afférent à la présence de cavités souterraines impose un règlement particulier
  - un secteur Aim, affecté par un risque d'inondation et par un risque afférent à la présence de cavités souterraines.
- 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 comprennent six secteurs:

- le secteur N strict, correspondant essentiellement aux terrains boisés et à quelques espaces naturels de fond de vallée et de coteaux (au nord et à l'est du bourg, au sud et à l'est du hameau du Thil)
- le secteur Na, correspondant à des terrains bâtis situés au sud du bourg, où les constructions à vocation principale d'habitat sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux
- le secteur Nai, pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés ou d'une inondation
- le secteur Nam, où le risque afférent à la présence d'une cavité souterraine impose un règlement particulier, qui notamment limite strictement toute construction ou installation.
- le secteur Naim, 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 limite strictement toute construction ou installation.
- le secteur Nb, correspondant à des terrains bâtis situés au sud et à l'est du bourg, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux
- le secteur Nbi, pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés ou d'une inondation
- le secteur Nbm, où le risque afférent à la présence d'une cavité souterraine impose un règlement particulier, qui notamment limite strictement toute construction ou installation.
- le secteur Nbim, 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 limite strictement toute construction ou installation.
- 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 strictement 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 limite strictement 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.
- f) Les terrains délimités en tant qu'éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur et en tant que secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, sont repérés par une double hachure inclinée. Ils figurent, le cas échéant, à l'article 11 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).

#### **Article 5 - Emplacements réservés**

Au chapitre V du présent règlement (dernier chapitre), figurent les caractéristiques, des emplacements réservés (superficie, destination, bénéficiaire).

# Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

**La zone U comprend les parties déjà urbanisées de la commune, regroupant essentiellement de l'habitat, mais aussi services et activités, sous la forme d'un bourg et d'un hameau (le Thil). Le maintien de ce caractère y est recherché, ainsi que la préservation du patrimoine ancien qui fait le charme de la commune.**

**La zone U inclut:**

- **le secteur U, correspondant au bourg, au hameau de Dimage et au hameau du Thil**
- **le secteur Ui, correspondant aux terrains du bourg, du hameau de Dimage et du hameau du Thil, affectés par un risque d'inondation**
- **le secteur Um, correspondant aux terrains du bourg, du hameau de Dimage et du hameau du Thil, affectés par un risque d'effondrement 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 - Tous types de construction dans les secteurs Um.
- 1.4 - Toute nouvelle construction dans les secteurs Ui
- 1.5 - 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 U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Sauf dans les secteurs Ui et Um, les constructions ou installations (y compris les installations 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 6, 7 et 10, s'ils rendaient l'opération impossible, 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 le secteur Um, les constructions détruites à la suite d'un effondrement), 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).

- 2.3 - Sauf dans les secteurs Ui et Um, les changements d'affectation des constructions existantes, sous réserve du respect de la réglementation.

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

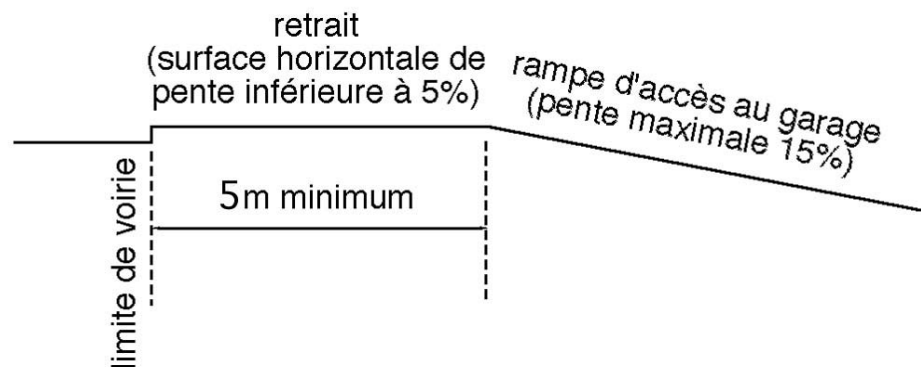
- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée.

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

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans le cas de division de propriétés, la desserte de tout terrain devra être assurée.

- 3.2 - Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.
- 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 5m 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, 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, 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 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**

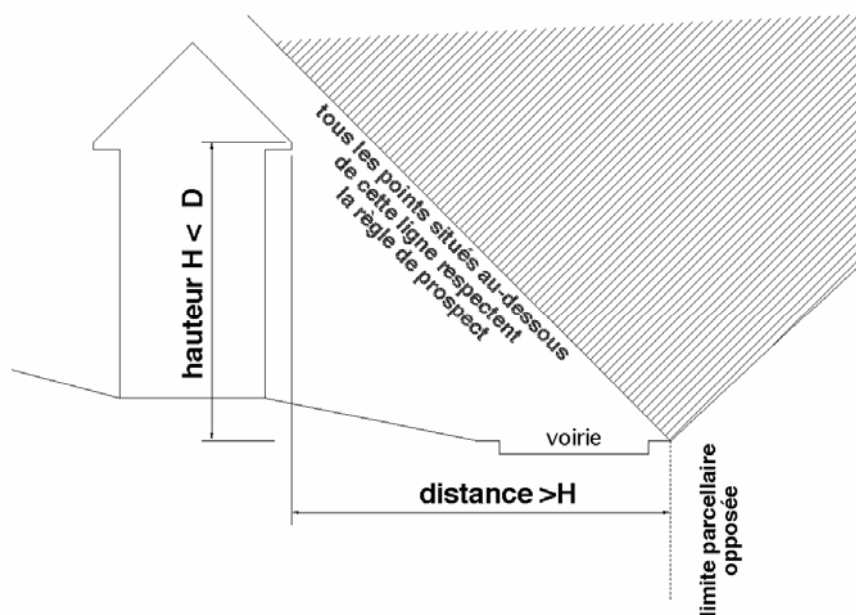
5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1000m<sup>2</sup>.



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

Les constructions doivent être implantées:

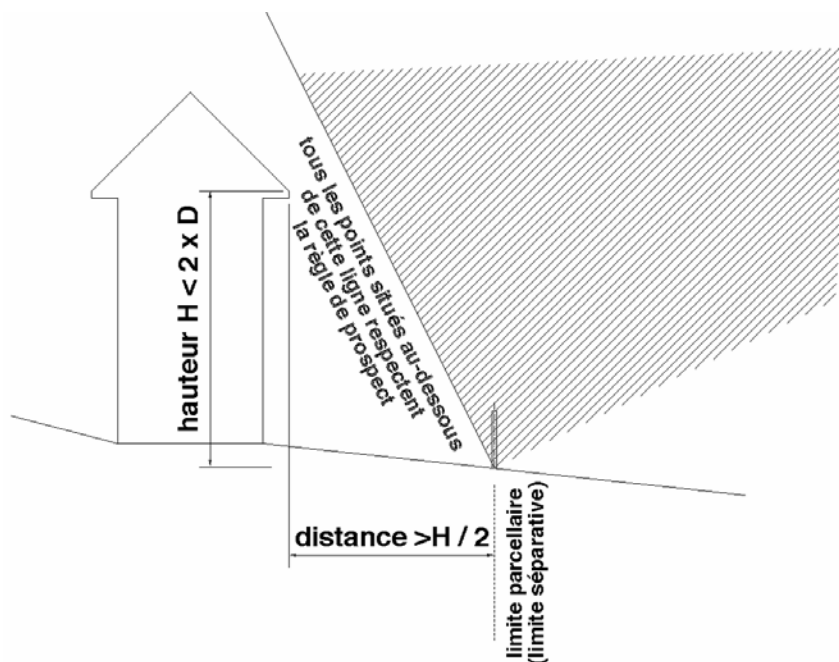
- 6.1 soit aux alignements de façades, constitués par les bâtiments existants.
- 6.2 soit en retrait minimal de 5 m par rapport à la limite de la parcelle.
- 6.3 Dans tous les cas d'application de l'article 6.2 précédent, la distance séparant tout point de la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.



## Article U 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 supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) 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 niveaux droits + un comble

- ni 10m hors tout

10.2 12m hors tout pour les autres constructions (sauf pour les équipements d'intérêt collectif, 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 ponctuelles 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 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,

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).

11.3.3. Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale

Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

## 11.4 **Toitures**

11.4.1 Les toitures des habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 40°. Des adaptations pourront être admises pour les annexes de faible volume ou pour les petits agrandissements prévus en appentis, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

- 11.4.2 Les toitures - terrasses sont interdites, sauf en ce qui concerne les petits ouvrages techniques (transformateur EDF, ...), ou sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.3 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les toitures de faible pente sont acceptées.
- 11.4.4 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile de terre cuite, soit en matériaux de teinte analogue au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>. La couverture en chaume est également admise.
- 11.4.5 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, 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 (qui ne doit pas dépasser 1,2m) et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

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.

- 11.5.2 Les clôtures réalisées en plaque de béton sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5m de hauteur).
- 11.5.3 Si les clôtures ne sont pas réalisées en maçonnerie, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères. Elle sera ou non doublée d'une grillage.

### 11.6 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 h de l'article R. 123-11

Dans les terrains délimités en tant qu'élément de paysage à protéger ou à mettre en valeur, les mares doivent être préservées ou restaurées. Leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés.

Dans les terrains délimités en tant que secteurs à protéger, la démolition des bâtiments existants est soumise obligatoirement à l'obtention d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1 b du code de l'urbanisme.

## 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, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.
- 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.

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

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

- 14.1 Le COS applicable dans la zone est de 0,3.
- 14.2 Le COS applicable pour les constructions publiques est de 0,5.
- 14.3 Dans le cas d'extension de constructions existantes, le COS applicable est celui qui permet la réalisation d'une surface hors oeuvre nette totale maximale (ensemble des bâtiments existants sur la parcelle ou sur l'unité foncière) de 170m<sup>2</sup>.

## **Chapitre II - 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 et AUc qui composent la zone ont une vocation principale d'habitat.**

**Les secteurs AUa, AUb et AUc sont des zones d'urbanisation future qui peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur.**

**Les zones AU comprennent également des secteurs AUam et Aubm, affectés par un risque d'effondrement de terrain, 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 - Tous types de construction dans les secteurs AUam et Aubm.
- 1.4 - Les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel d'une Surface Hors Oeuvre Nette supérieure à 500m<sup>2</sup>.
- 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 - 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 ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principal d'habitat, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage et à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes) prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement de constructions, etc.), portant sur l'ensemble de chaque secteur.

- 2.3 - 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.
- 2.4 - Les annexes, jointives ou non jointives, aux maisons d'habitations limitrophes de la zone

**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.

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

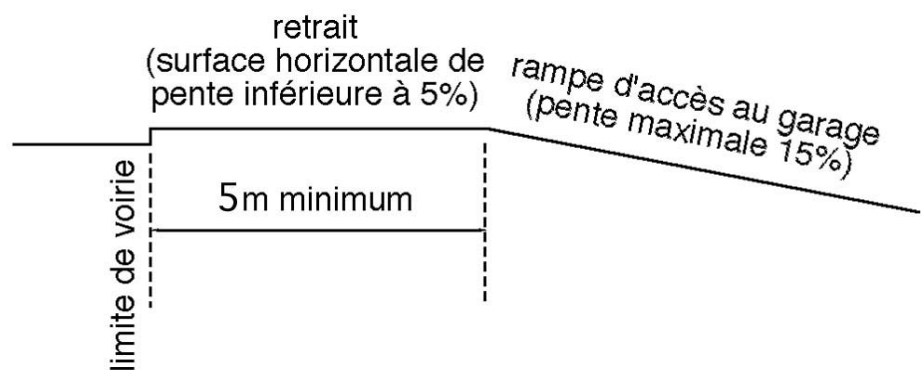
Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans le cas de division de propriétés, la desserte de tout terrain devra être assurée.

- 3.2 - Pour le secteur AUa, la voirie intérieure débouchera sur un accès unique sur la route départementale 43 (rue de l'Ancien Manoir)

Pour le secteur AUb, la voirie intérieure débouchera sur un accès unique sur la route départementale 43 (rue de l'Ancien Manoir)

- 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 5m par rapport à la limite parcellaire .



**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, 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, 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 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 AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

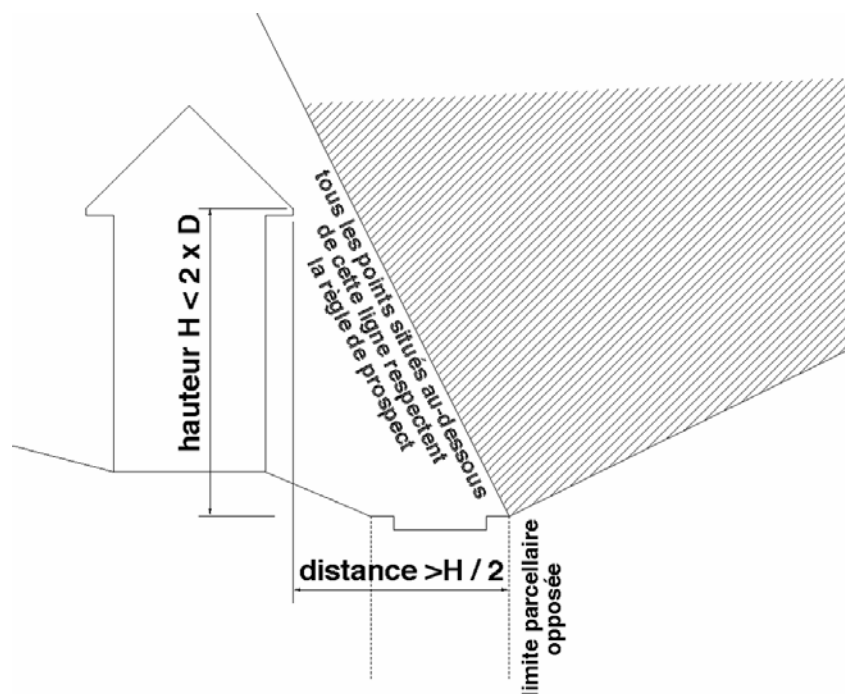
5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1000m<sup>2</sup>.

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



Les constructions doivent être implantées:

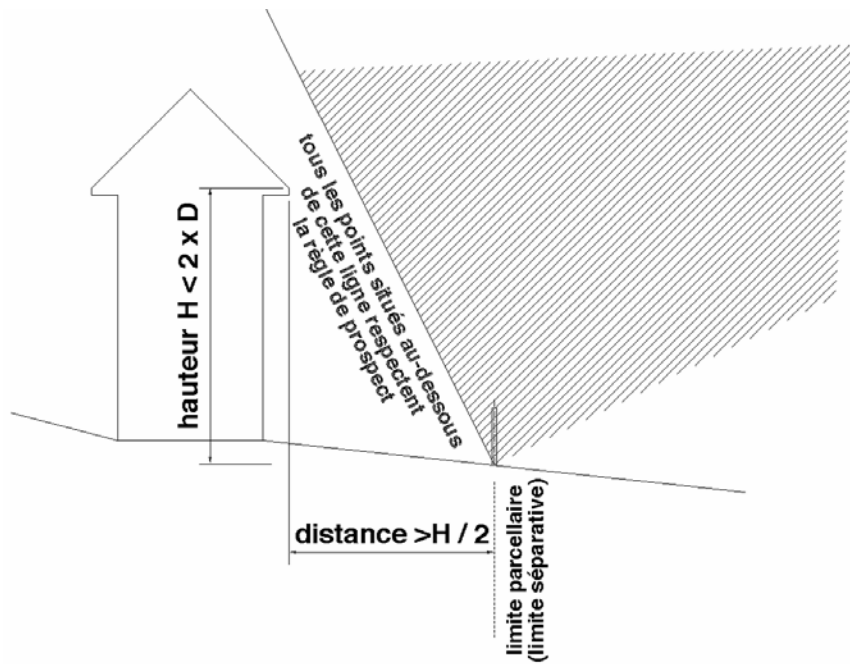
- 6.1 soit aux alignements de façades, constitués par les bâtiments existants.
- 6.2 soit en retrait minimal de 5 m par rapport à la limite de la parcelle.
- 6.3 Dans tous les cas, la hauteur ne doit pas excéder le double de la distance séparant la construction de l'alignement opposé.



#### **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 supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 3,00m.



**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 d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder:

- ni deux niveaux droits + un comble
- ni 10m hors tout

10.2 12m hors tout pour les autres constructions (sauf pour les équipements d'intérêt collectif, 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 ponctuelles 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 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,
- 11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits.

Dans le secteur AUa, les façades intégreront une surface minimale de 5% en briques naturelles ou en briques de parement, de couleur analogue à celles des constructions environnantes.

- 11.3.3. Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale

Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

## 11.4 **Toitures**

- 11.4.1 Les toitures des habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 40°. Des adaptations pourront être admises pour les annexes de faible volume ou pour les petits agrandissements prévus en appentis, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

- 11.4.2 Les toitures - terrasses sont interdites, sauf en ce qui concerne les petits ouvrages techniques (transformateur EDF, ...), ou sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.3 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les toitures de faible pente sont acceptées.
- 11.4.4 Dans le secteur AUa, les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en matériaux de teinte analogue au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>.

Dans les secteurs AUb et AUc, les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile de terre cuite, soit en matériaux de teinte analogue au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>. La couverture en chaume est également admise. 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 à usage d'activité artisanale, 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 (qui ne doit pas dépasser 1,2m) et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

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.

- 11.5.2 Les clôtures réalisées en plaque de béton sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5m de hauteur).
- 11.5.3 Si les clôtures ne sont pas réalisées en maçonnerie, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères. Elle sera ou non doublée d'une grillage.
- 11.5.4 Les coffrets « électricité » seront intégrés aux poteaux, piliers de barrière ou aux murs de clôture.

## 11.6. **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 h de l'article R. 123-11**

Dans les terrains délimités en tant qu'élément de paysage à protéger ou à mettre en valeur, les mares doivent être préservées ou restaurées. Leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés.

Dans les terrains délimités en tant que secteurs à protéger, la démolition des bâtiments existants est soumise obligatoirement à l'obtention d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1 b du code de l'urbanisme.

**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, sur la base minimale de 1 place par 50m<sup>2</sup> de SHON.

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

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

- 14.2 Le COS applicable dans la zone est de 0,3.
- 14.2 Le COS applicable aux constructions publiques est de 0,5

## Chapitre III - 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, affectés par un risque d'inondation, et plusieurs secteurs Am, affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine, et plusieurs secteurs Aim, affectés par ces deux risques.**

**La zone A comprend également un secteur Aa autorisant des constructions plus élevées, adaptées au négoce de produits agricoles.**

### **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, un secteur Am ou un secteur Aim, 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, 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 marnier les champs propres d'une exploitation conformément à l'article L.515-1 du code de l'environnement.
- 2.3- Dans les secteurs Ai, Am et Aim, la mise en conformité des installations agricoles, l'extension mesurée et les annexes jointives ou non (20m<sup>2</sup> hors œuvre brute) des habitations liées à l'activité agricole, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements
- 2.4- La construction de petits abris pour animaux.
- 2.5 - 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, sauf, si ces ouvrages sont des ouvrages hydrauliques).

### **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 conforme au schéma d'assainissement communal et à la réglementation en vigueur, notamment l'arrêté interministériel du 6 Mai 1997.

##### **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.
- 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 par hectare aménagé.

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

- 4.4.1 Pour les habitations, 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 1500m<sup>2</sup>.

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

Les constructions doivent être implantées:

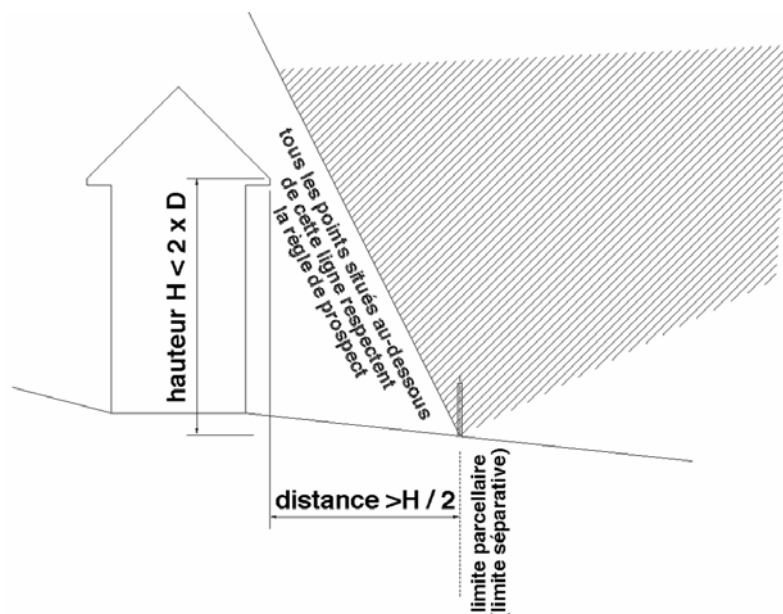
- 6.1 A 20m minimum de l'alignement des routes départementales, sauf en cas d'alignement de bâtiments existants situés à moins de 20m, qui pourra être respecté, ou du fait de contraintes techniques liées aux dimensions des parcelles ou à leur configuration.
- 6.2 A 10m minimum de l'alignement des autres voies publiques pour les constructions agricoles, ou à 5m 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 Toute construction doit être implantée:
- soit à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 5,00m.





- 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 deux niveaux droits 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 Dans le secteur Aa, la hauteur autorisée, telle qu'elle est définie ci-dessus, est portée à 25m

**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**

- 1 1.1 Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages.
- 1 1.2 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 2m par rapport au terrain naturel).
- 1 1.3 Les pentes de toiture des habitations seront au minimum de 40°. Des adaptations 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. **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 h de l'article R. 123-11**

Dans les terrains délimités en tant qu'élément de paysage à protéger ou à mettre en valeur, les mares doivent être préservées ou restaurées. Leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés.

**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 ou ornementale.
- 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 A.

## Chapitre IV - 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:

- le secteur N strict, correspondant essentiellement aux terrains boisés et à quelques espaces naturels de fond de vallée et de coteaux (au nord et à l'est du bourg, au sud et à l'est du hameau du Thil)
- le secteur Na, correspondant à des terrains bâtis situés au sud du bourg, où les constructions à vocation principale d'habitat sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux
- le secteur Nai, pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés ou d'une inondation
- le secteur Nam, où le risque afférent à la présence d'une cavité souterraine impose un règlement particulier, qui notamment limite strictement toute construction ou installation.
- le secteur Naim, 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 limite strictement toute construction ou installation.
- le secteur Nb, correspondant à des terrains bâtis situés à l'est et au sud du bourg, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux
- le secteur Nbi, pouvant faire l'objet de ruissellements naturels concentrés ou d'une inondation
- le secteur Nbm, où le risque afférent à la présence d'une cavité souterraine impose un règlement particulier, qui notamment limite strictement toute construction ou installation.
- le secteur Nbim, 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 limite strictement toute construction ou installation.

- 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 strictement 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 limite strictement toute construction ou installation.

### **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, la construction des habitations, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, et le cas échéant, le changement de leur destination, y compris la construction d'annexes jointives et non jointives d'une surface Hors Œuvre Nette de moins de 20m<sup>2</sup>.
- 2.2 Dans le secteur Nai, la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, y compris leur extension mesurée (20m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute en plus), sauf problèmes reconnus d'assainissement autonome, et sauf si le sinistre est lié à une inondation.
- 2.3 Dans le secteur Nam, la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, y compris leur extension mesurée (20m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute en plus), sauf si le sinistre est lié à un mouvement du terrain.
- 2.4 Dans le secteur Naim, la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, y compris leur extension mesurée (20m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute en plus), s'il n'existe pas de problèmes reconnus d'assainissement autonome, sauf si le sinistre est lié à un mouvement du terrain ou à une inondation.
- 2.5 Dans le secteur Nb, l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes, et le cas échéant, le changement de leur destination, y compris la construction d'annexes jointives et non jointives d'une surface Hors Œuvre Nette de moins de 20m<sup>2</sup>.
- 2.6 Dans le secteur Nbi, la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, y compris leur extension mesurée (20m<sup>2</sup> de surface hors

œuvre brute en plus), sauf problèmes reconnus d'assainissement autonome, et sauf si le sinistre est lié à une inondation.

- 2.7 Dans le secteur Nbm, la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, y compris leur extension mesurée (20m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute en plus), sauf si le sinistre est lié à un mouvement du terrain.
- 2.8 Dans le secteur Nbim, la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, y compris leur extension mesurée (20m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute en plus), s'il n'existe pas de problèmes reconnus d'assainissement autonome, sauf si le sinistre est lié à un mouvement du terrain ou à une inondation.
- 2.9 Dans le secteur Ni, la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, y compris leur extension mesurée (20m<sup>2</sup> 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 (20m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute en plus), sauf si le sinistre est lié à un mouvement du terrain.
- 2.11 Dans le secteur Nim, la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, y compris leur extension mesurée (20m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute en plus), s'il n'existe pas de problèmes reconnus d'assainissement autonome, sauf si le sinistre est lié à un mouvement du terrain ou à une inondation.
- 2.12 Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires aux aménagements hydrauliques
- 2.13 Sauf dans les secteurs N strict, Ni, Nm, Nim, Nai, Nam, Naim, Nbi, Nbm et Nbim, 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, Nim, Nam, Naim, Nbm et Nbim, 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**

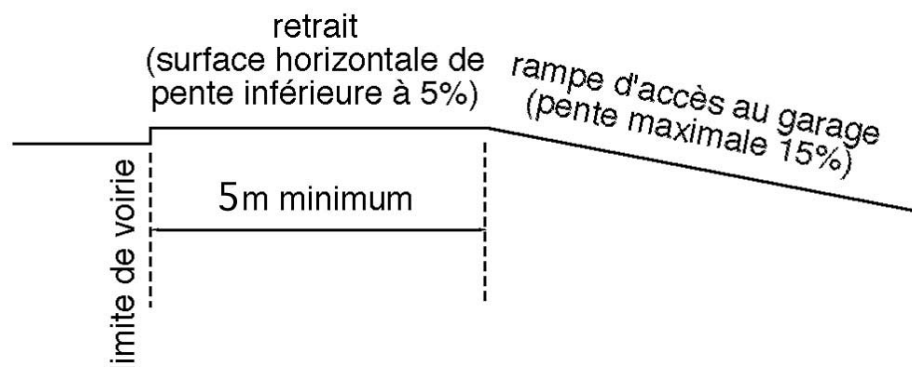
- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée.

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

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans le cas de division de propriétés, la desserte de tout terrain devra être assurée.

- 3.2 - Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.
- 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 5m par rapport à la limite parcellaire .



#### **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, les constructions devront être assainies 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.

- 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 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)

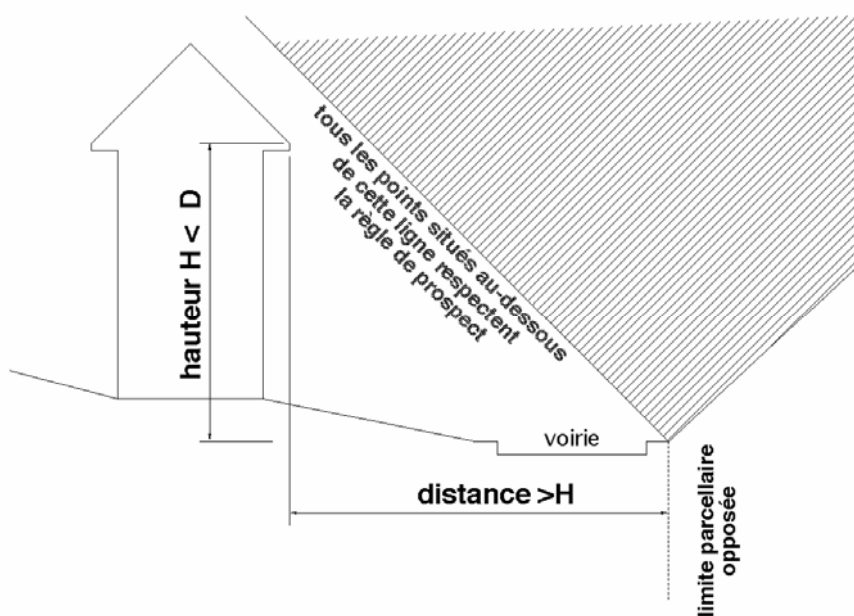
### Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

- 5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 2000m<sup>2</sup>.

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

Les constructions doivent être implantées:

- 6.1 soit aux alignements de façades, constitués par les bâtiments existants.
- 6.2 soit en retrait minimal de 5m par rapport à la limite de la parcelle.
- 6.3 Dans tous les cas d'application de l'article 6.2 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur.

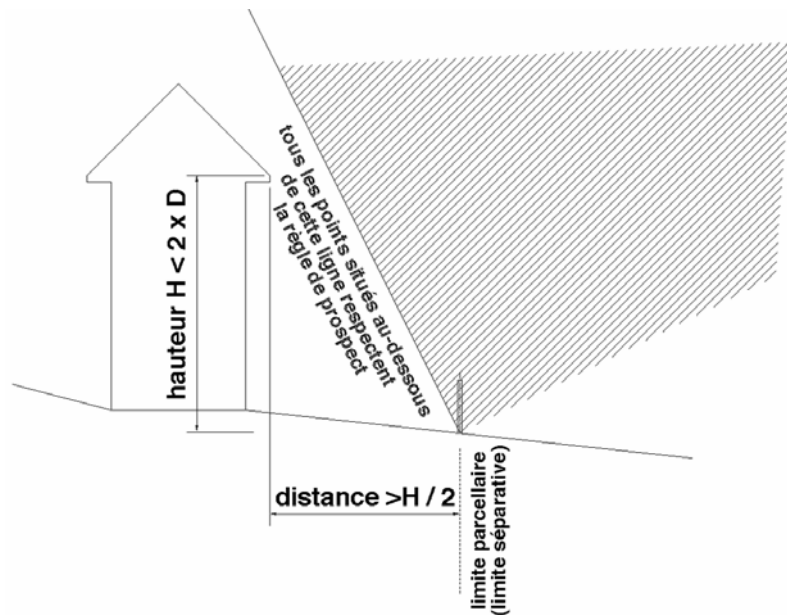




## Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée:

- 7.1 soit en limite séparative
- 7.2 soit à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 5,00m.



## 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 les secteurs Na et Nb, l'emprise au sol des constructions (surface projetée au sol de toutes les surfaces hors œuvre couvertes) ne peut être supérieure à 30% de la surface de la partie du terrain située dans le secteur.

## 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 rez-de-chaussée plus comble
  - soit 8m

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 h 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 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.

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).

11.3.3. Pour les bâtiments à usage d'activité artisanale

Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

#### 11.4 **Toitures**

- 11.4.1 Les toitures des habitations doivent avoir une pente supérieure ou égale à 40°. Des adaptations pourront être admises pour les annexes de faible volume ou pour les petits agrandissements prévus en appentis, dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.
- 11.4.2 Les toitures - terrasses sont interdites, sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.3 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les toitures de faible pente sont acceptées.
- 11.4.4 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile de terre cuite, soit en matériaux de teinte analogue au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m<sup>2</sup>. La couverture en chaume est également admise.
- 11.4.5 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, 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 (qui ne doit pas dépasser 1,2m) et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

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.

- 11.5.2 Les clôtures réalisées en plaque de béton sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5m de hauteur).
- 11.6.3 Si les clôtures ne sont pas réalisées en maçonnerie, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères. Elle sera ou non doublée d'une grillage.

#### **11.7 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 h de l'article R. 123-11**

Dans les terrains délimités en tant qu'élément de paysage à protéger ou à mettre en valeur, les mares doivent être préservées ou restaurées. Leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager n'intégrant que des espèces végétales locales traditionnelles. Les arbres existants doivent être préservés ou remplacés.

Dans les terrains délimités en tant que secteurs à protéger, la démolition des bâtiments existants est soumise obligatoirement à l'obtention d'un permis de démolir en application de l'article L.430-1 b du code de l'urbanisme.

**Article N 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, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.
- 12.2 Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur le terrain privatif.

**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 ou ornementale.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200m<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**

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

## Chapitre V - EMBLEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés sont destinés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts, en vertu du 8° de l'article L-123-1.

Ils sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans l'un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité (article L-123-10 du code de l'urbanisme).

Les emplacements réservés sont numérotés sur les documents graphiques de la manière suivante:

n°	objet	parc.	surface	destinataire
1	Réalisation d'un chemin piéton et cycliste entre le Dimage et le bourg	375, 211, 213 et 215	1 070 m2	commune
2	Réalisation d'un chemin piéton et cycliste entre le Thil et le bourg	4b, 3b, 2b et 2a	2 480 m2	commune

L'emplacement réservé n°1 permettra la réalisation d'un chemin piéton et cycliste sécurisé entre le bourg et le Dimage.

L'emplacement réservé n°2 permettra la réalisation d'un chemin piéton et cycliste sécurisé entre le bourg et le hameau du Thil.