



LA VIEUX RUE

PLU

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

REGLEMENT

**DOCUMENT APPROUVE
PAR LE CONSEIL MUNICIPAL**

chargé d'études du P.L.U.:



Perspectives Yves et Gauvain ALEXANDRE
urbanistes

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

GENERALITES

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme, et notamment à ses articles R-123-4 à R-123-10-1.

Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Vieux Rue.

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 dits d'ordre public du Code de l'urbanisme :

Article R111-2 (salubrité et sécurité publique)

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

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

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

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

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

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

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

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 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 2 secteurs:

La zone U inclut:

- le secteur U, correspondant au bourg,
- le secteur Uy, à vocation d'activités

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

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 quatorze :

- le secteur AUa, secteur du Mont Menin, à vocation principale d'habitat,
- le secteur AUb, secteur du centre bourg, à vocation principale d'habitat

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 uniquement autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de chaque secteur, respectant les orientations d'aménagement 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.

Plusieurs espaces de cette zone sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

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 quatre secteurs:

- le secteur N strict, correspondant essentiellement aux terrains boisés et à des espaces naturels à protéger
- le secteur Na, correspondant à des terrains bâtis extérieurs au 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 Nb, correspondant à des terrains éloignés du centre bourg, où la construction de nouveaux bâtiments d'habitation est autorisée
- le secteur Nc, dont la vocation est lié à la présence d'un bâtiment de caractère et d'un parc à protéger

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

- 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

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. 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
- le secteur Uy, à vocation d'activités

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

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 espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), sauf ceux désignés à l'article 2.
- 1.4 - Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol dans le secteur Uy, sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.5 - Le comblement des mares
- 1.6 - L'arrachage des haies vives traditionnelles

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Dans le secteur U strict, et sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), 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 - Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue),

l'extension mesurée (30m² en plus de surface hors œuvre nette) des constructions existantes, à condition de ne pas créer de nouveau logement.

- 2.3 - Dans le secteur U strict, et sauf dans les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) et dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les changements de destination des constructions existantes, sous réserve du respect de la réglementation.
- 2.5 - Dans le secteur Uy, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

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

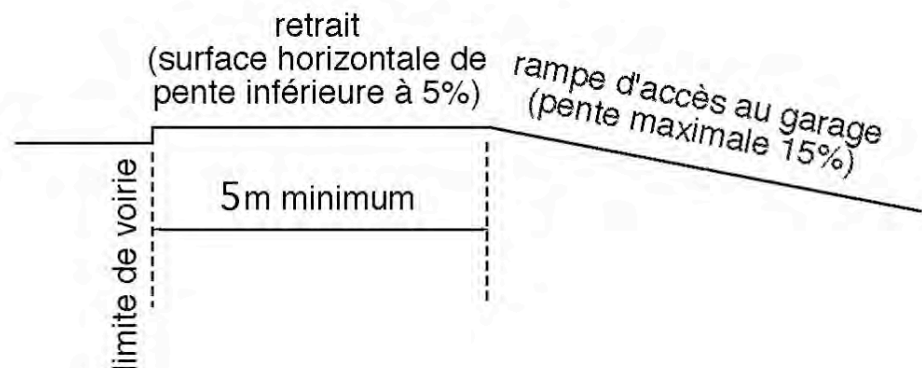
- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée.

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. Un débit de fuite de 2 litres/seconde est toutefois admis pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, ou calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare pour les surfaces supérieures.

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)

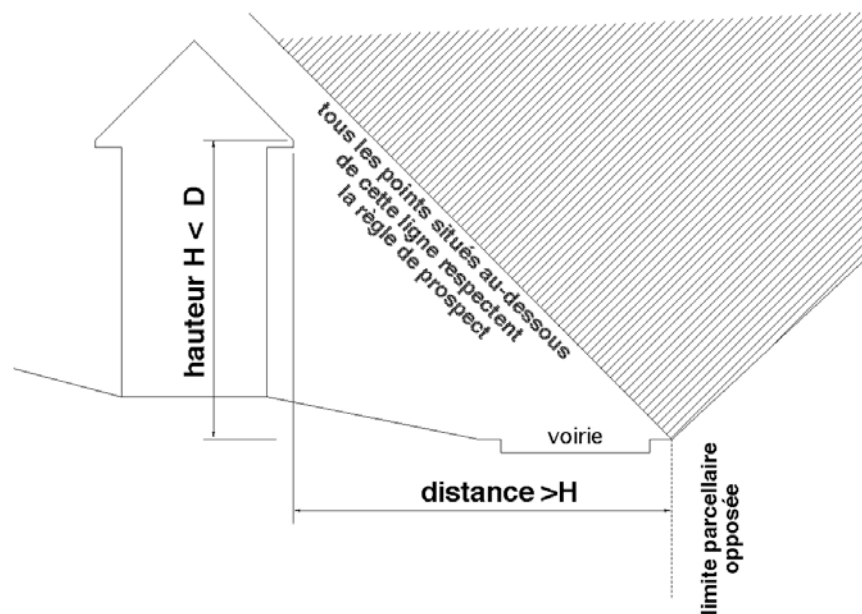
Article U 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1500m².

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

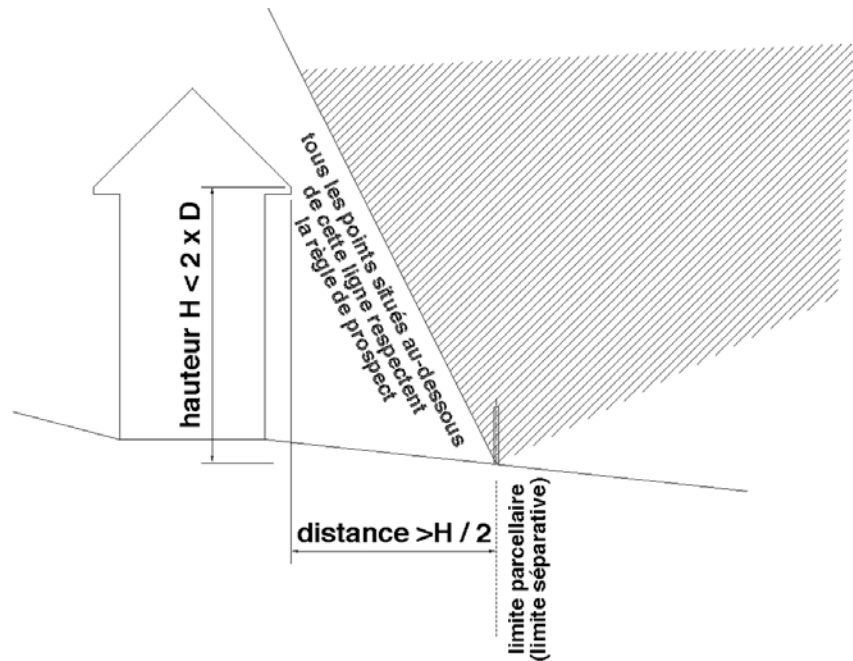
Les constructions doivent être implantées:

- 6.1 soit aux alignements de façades, constitués par les bâtiments existants.
- 6.2 soit en retrait minimal de 5m par rapport à la limite de la parcelle, en bordure de la route départementale 15 et des voies communales n°1, 2, 3 et 4.
- 6.3 Soit en retrait minimal de 3m par rapport à la limite de la parcelle, en bordure des autres voies communales
- 6.4 Soit en retrait minimal de 5m par rapport à la limite de la parcelle, dans les autres cas
- 6.5 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 U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées 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). 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 à usage d'activité artisanale

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, 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 (d'une surface hors œuvre nette inférieure à 30m²), dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

11.4.2 Les toitures - terrasses et les toitures monopentes sont interdites, sauf :

- en ce qui concerne les petits ouvrages techniques (transformateur EDF, ...),
- ou dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site (la toiture - terrasse ou la toiture monopente ne devra pas couvrir sur un même plan la totalité de la construction)

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 m². 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 comparable à celle de l'ardoise ou la 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 plaques préfabriquées 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.

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 50m² 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 100m² de terrain.

13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m².

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 les secteurs U, Ui, Um et Uim est de 0,2.

14.2 Le COS applicable dans les secteurs U, Ui, Um et Uim pour les constructions publiques est de 0,5.

14.3 Le COS applicable dans les secteurs Ux et Uy est de 0,5.

Chapitre II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

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

Cette zone a une vocation principale d'habitat et d'équipements publics.

La zone AU comprend :

- **le secteur AUa, secteur du Mont Menin, à vocation principale d'habitat,**
- **le secteur AUb, secteur du centre bourg, à vocation principale d'habitat**

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions et installations non prévues dans une opération d'aménagement d'ensemble de l'un des secteur AUa et AUb, ou non fixées à l'article 2.
- 1.2 - Le stationnement de caravanes de plus de trois mois
- 1.3 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.5 - Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques
- 1.6 - Le comblement des mares
- 1.7 - L'arrachage des haies vives traditionnelles

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 et d'équipements publics, (ou à usage commercial ou de service ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale 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, 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

- 2.3 - L'agrandissement des constructions existantes pour un usage principal d'habitat et d'équipements publics, (ou un usage commercial ou de service ne dénaturant pas, par leur ampleur, la vocation principale d'habitat, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage et à condition d'être compatibles avec les infrastructures existantes)

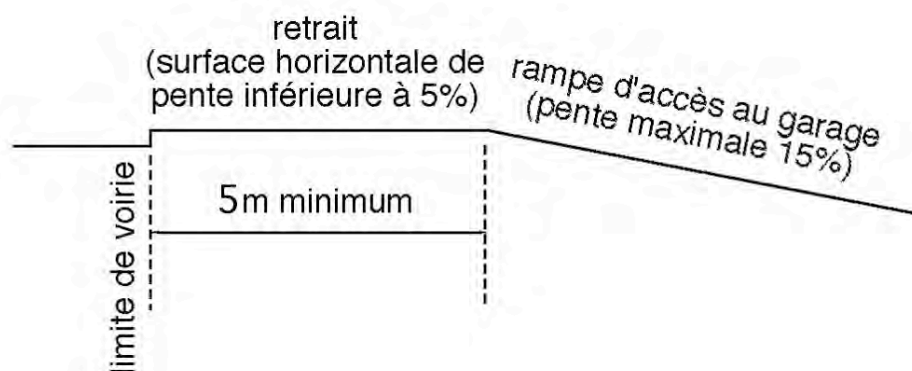
Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

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

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.

- 3.2 - L'accès automobile aux constructions se fera uniquement par des voies internes au secteur (largeur de chaussée 4m), desservies par une sortie unique sur la voie communale 1 pour le secteur AUa (la sortie sur le chemin dit du Quesnay est interdite) et la route départementale 15 pour le secteur AUb..
- 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 est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

4.3 **ASSAINISSEMENT PLUVIAL**

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

Dans le cas où un bassin de retenue doit être réalisé, il sera dimensionné pour contenir les eaux pluviales d'occurrence centennale. Un débit de fuite de 2 litres/seconde est toutefois admis pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, ou calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare pour les surfaces supérieures.

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.

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)

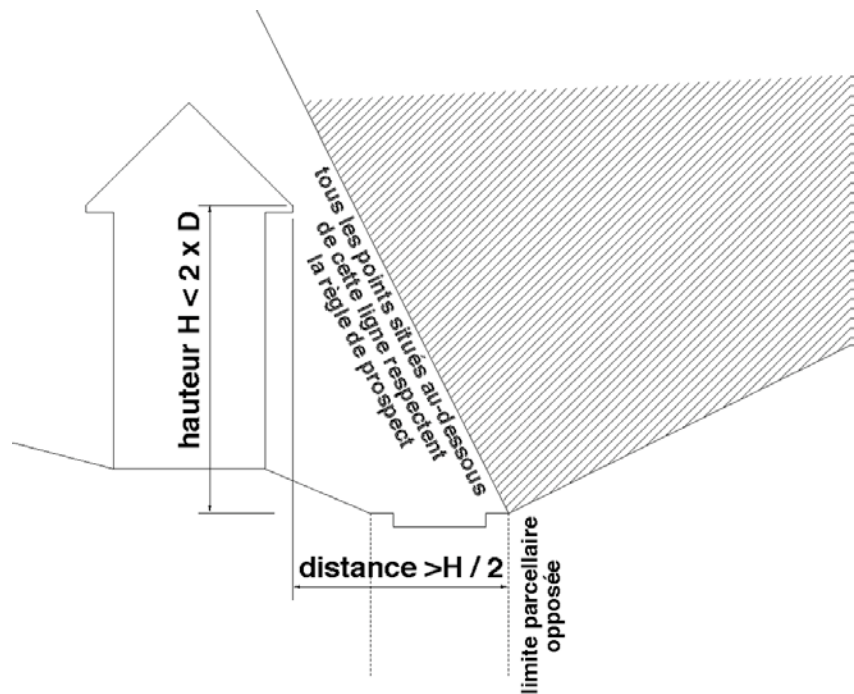
Article AU 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

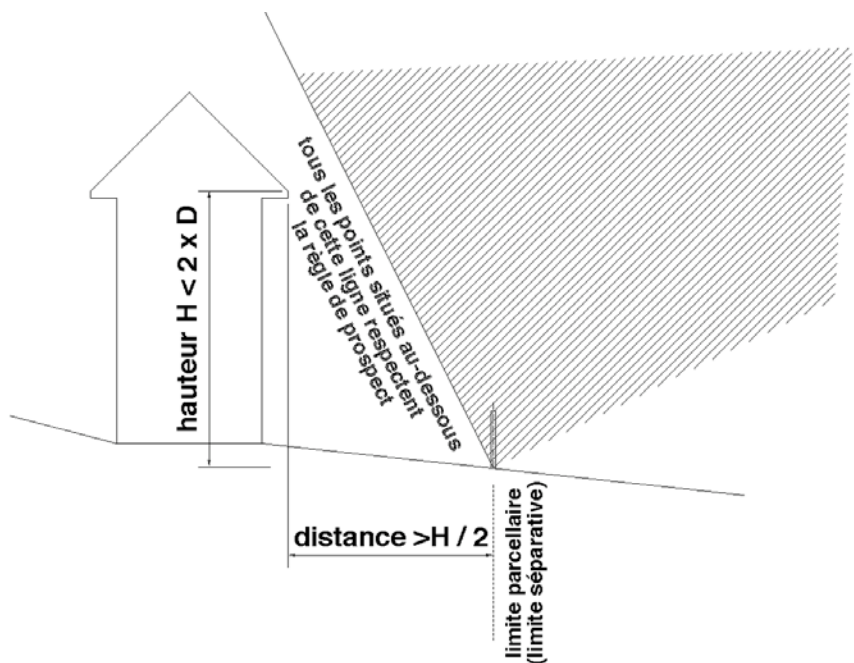
Les constructions doivent être implantées:

- 6.1 Soit aux alignements de façades, constitués par les bâtiments existants.
- 6.2 Soit en retrait minimal de 5m par rapport à la limite de la parcelle, en bordure de la route départementale 15 et des voies communales n°1, 2, 3 et 4.
- 6.3 Soit en retrait minimal de 3m par rapport à la limite de la parcelle, en bordure des autres voies communales
- 6.4 Soit en retrait minimal de 5m par rapport à la limite de la parcelle, dans les autres cas
- 6.5 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 à une distance supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$) avec un minimum de 1,50m.



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

11.3 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 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 à usage d'activité artisanale

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, 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 et les toitures monopentes sont interdites, sauf :

- en ce qui concerne les petits ouvrages techniques (transformateur EDF, ...),
- ou dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site (la toiture - terrasse ou la toiture monopente ne devra pas couvrir sur un même plan la totalité de la construction)

11.4.3 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, les toitures de faible pente sont acceptées.

11.4.4 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 plaques préfabriquées 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'un grillage.

11.5.4 Les coffrets « électricité » seront intégrés aux poteaux, piliers de barrière ou aux murs de clôture.

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 50m² 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 100m² de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m².
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale ou ornementale.
- 13.5 Les clôtures sur les limites extérieures au bourg (juxtant la zone A, une zone N ou un secteur Na), seront réalisées par un talus de un mètre de hauteur, planté d'essences traditionnelles.

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

- 14.4 Le COS applicable dans la zone est de 0,2.
- 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.

Plusieurs espaces de cette zone sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

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.
- 1.2 - Le comblement des mares
- 1.3 - L'arrachage des haies vives traditionnelles

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 espace affecté par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), où toute construction ou installation est limitée à ce qui est désigné à l'article 2, 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 espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), la mise en conformité des installations agricoles, l'extension mesurée et les annexes jointives ou non (20m² 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 - 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).
- 2.5 Les aménagements 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 1500m².

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

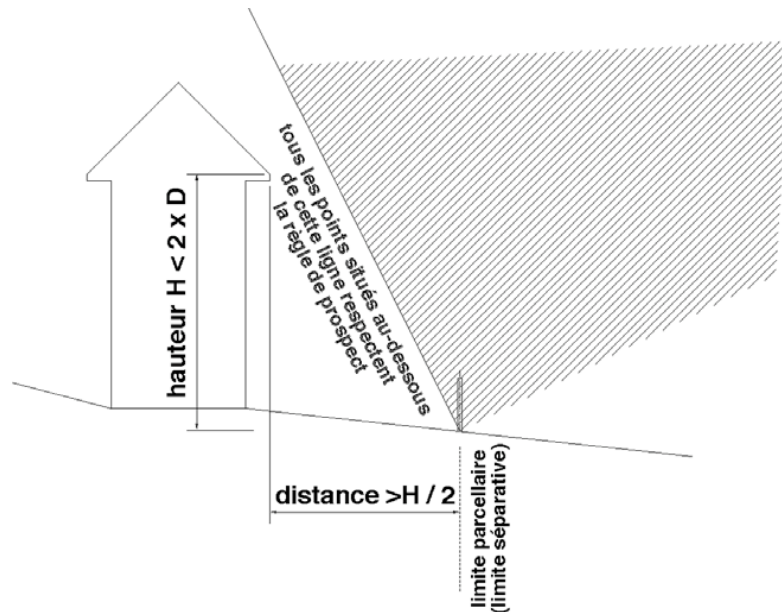
Les constructions doivent être implantées:

- 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.



- 7.2 En cas d'espace boisé classé (EBC) les constructions d'habitation doivent s'en éloigner de plus de 20 m.
- 7.3 En cas d'extension de bâtiments agricoles, la reconstitution des alignements d'arbres qui auraient été mis en cause est obligatoire.

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

Pas de prescriptions spéciales

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescriptions spéciales.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur de toute construction d'habitation, y compris sur terrain en pente, ne devra pas excéder ni un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble, ni 10m.
- 10.2 15m hors tout pour les autres constructions.

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

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

- 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.

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 III

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.

Les zones naturelles comprennent quatre secteurs:

- **le secteur N strict, correspondant essentiellement aux terrains boisés et à des espaces naturels à protéger**
- **le secteur Na, correspondant à des terrains bâtis extérieurs au 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 Nb, correspondant à des terrains éloignés du centre bourg, où la construction de nouveaux bâtiments d'habitation est autorisée**
- **le secteur Nc, dont la vocation est lié à la présence d'un bâtiment de caractère et d'un parc à protéger**

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

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.
- 1.2 - Le comblement des mares
- 1.3 - L'arrachage des haies vives traditionnelles

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 Dans le secteur Na, et sauf dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), 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.

- 2.2 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre, y compris leur extension mesurée (20m² de surface hors œuvre brute en plus), sauf problèmes reconnus d'assainissement autonome, et sauf si le sinistre est lié à une inondation.
- 2.3 Dans le secteur Nb, la construction, l'aménagement (y compris les changements de destination) et l'extension de constructions
- 2.4 Dans le secteur Nc, et sauf dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), l'aménagement des constructions existantes, et le cas échéant, le changement de leur destination.
- 2.5 Les affouillements et les exhaussements de sol nécessaires aux aménagements hydrauliques
- 2.6 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.7 Les travaux nécessaires à la recherche ou la levée des risques d'effondrement de terrain liés à des cavités souterraines

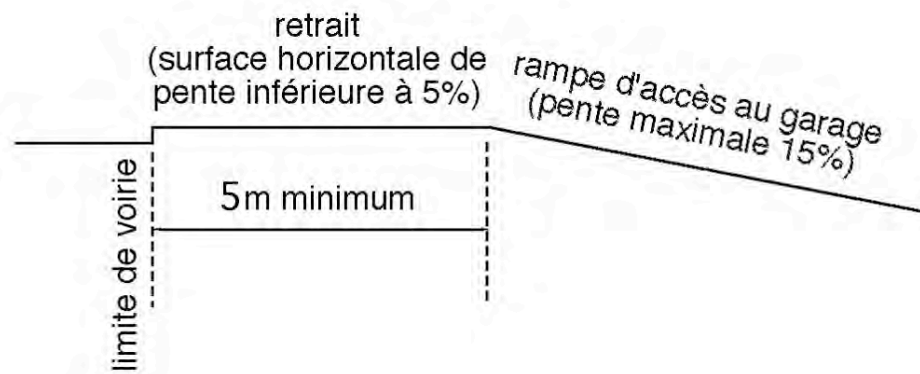
Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 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. Un débit de fuite de 2 litres/seconde est toutefois admis pour les terrains d'une surface inférieure à un hectare, ou calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare pour les surfaces supérieures.

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)

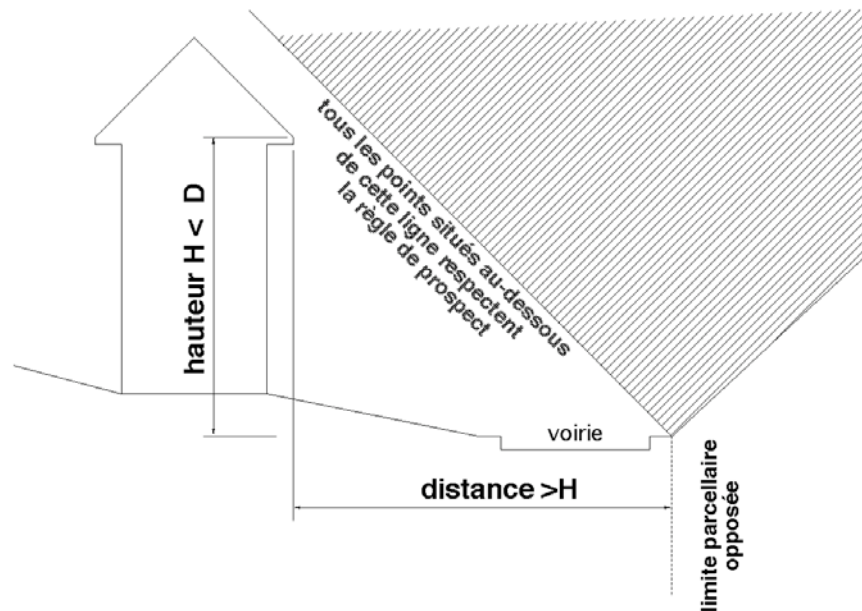
Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, la surface minimale du terrain doit être de 1500m².

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

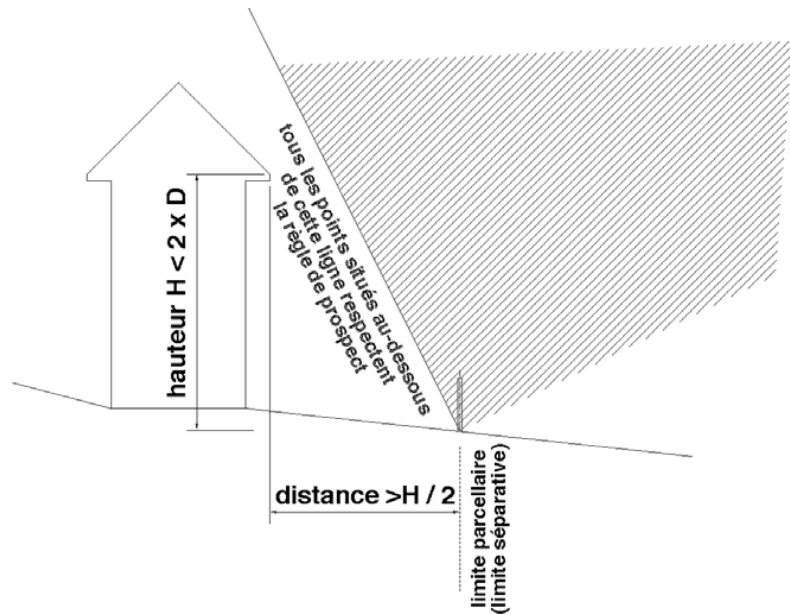
Les constructions doivent être implantées:

- 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, en bordure de la route départementale 15 et des voies communales n°1, 2, 3 et 4.
- 6.3 Soit en retrait minimal de 3m par rapport à la limite de la parcelle, en bordure des autres voies communales
- 6.4 Soit en retrait minimal de 5m par rapport à la limite de la parcelle, dans les autres cas
- 6.5 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

- 7.1 Toute construction peut être implantée 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

Sans objet

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 hors œuvre couvertes) ne peut être supérieure à 20% de la surface de la partie du terrain située dans le secteur.

Dans les secteurs Nb et Nc, l'emprise au sol des constructions (surface projetée au sol de toutes les surfaces couvertes) ne peut être supérieure à 7,5% 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 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 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). 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 à usage d'activité artisanale

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 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 et les toitures monopentes sont interdites, sauf :
- en ce qui concerne les petits ouvrages techniques (transformateur EDF, ...),
 - ou dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site (la toiture - terrasse ou la toiture monopente ne devra pas couvrir sur un même plan la totalité de la construction)

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 m². 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 plaques préfabriquées sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5m de hauteur).

11.5.4 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.

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 200m² 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.