

**FONTENAY LE MARMION**  
**DÉPARTEMENT DU CALVADOS**

**Plan Local d'Urbanisme**  
**Modification simplifiée n°2**  
**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal  
en date du :  
**10 février 2026**

**LE MAIRE**  
**Davis GUESNON**

**4a – RÈGLEMENT ÉCRIT**

# SOMMAIRE

---

## TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES

1- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	3
2- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	26
3- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	35
4- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	45

## TITRE 2 : ANNEXE AU RÉGLEMENT

CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME .....	53
---	----

## **TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFÉRENTES ZONES**

1-  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES

## **ZONE Ub**

### **ARTICLE Ub 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations (ex : chenil ...) ou entraînant un périmètre de protection,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Le stationnement isolé ou collectif extérieur de plus de trois mois de caravanes, mobil-homes, camping-cars ou de bateaux,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs (PRL, camping, caravaning, ...),
- Tout stockage extérieur, dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité,

**De plus, dans le sous-secteur Ubx (secteur de PPRM) :** En dehors des extensions de bâtiments existants, de création de constructions annexes, ou de réalisation d'équipements publics, les constructions sont interdites.

#### **Les risques :**

#### **Risques liés aux inondations par remontée de nappe :**

#### **Dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :**

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
- Le rejet des eaux pluviales dans la nappe,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

#### **Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :**

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

### **ARTICLE Ub 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- L'extension des constructions et établissements existants d'artisans ou de commerces (la date d'approbation du présent document) sous réserve d'une bonne insertion avec la construction principale et sans augmentation de nuisances et compatible avec la zone d'habitat.
- Le changement de destination ou d'affectation de bâtiments existants sous réserve que la nouvelle activité soit compatible avec de l'habitat.
- Le changement de destination ou d'affectation de bâtiments existants sous réserve d'en conserver le caractère architectural et patrimonial
- La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux, ou dans le respect des règles des articles 3 et suivants.
- La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux

#### **De plus, dans le secteur Ubhi :**

Les constructions principales nouvelles devront répondre à la définition d'habitat inclusif (l'inclusion désigne toutes les actions ou constructions qui incluent dans la société des citoyens qui en sont souvent exclus en raison de leur handicap ou de leurs limitations fonctionnelles).

**Dans le sous-secteur Ubx**, les travaux de construction autorisés dans l'article 1 devront faire l'objet de sondages destinés à vérifier si la résistance des sols rend possible l'édification des constructions.

### **ARTICLE Ub 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

#### Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de collecte des déchets (sauf disposition contraire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

#### Accès :

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Liaisons douces :

Les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

### **ARTICLE Ub 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

#### Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

#### Assainissement :

#### Eaux usées :

Les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Les bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

#### Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

« Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'assainissement collectif doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public ou le syndicat mixte concerné, conformément aux dispositions prévues à l'article L.3331-10 du code de la santé publique. »

#### Eaux pluviales :

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc) ou supposent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300m<sup>2</sup>,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

#### Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) peut être imposé. Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE Ub 5 – TAILLE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

### **ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **En secteur Ubhi :**

Article non réglementé.

#### **Dans le reste du secteur :**

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement de fait existant,
- soit à une distance au moins égale à 2m de l'alignement des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique.

De plus :

- les annexes seront implantées avec un recul à l'alignement au moins égale à 2m ;
- les constructions ou parties de construction à usage de garage, lorsqu'elles ouvrent sur une voie ouverte à la circulation automobile, seront implantées à une distance de l'alignement de cette voie au moins égale à 5m (afin de permettre le stationnement d'une voiture devant l'ouverture) ;
- Les activités commerciales situées rue de la république le long de la RD 41 devront être implantées à 1 mètre minimum par rapport à l'alignement de la voie.

Des implantations différentes pourront être admises dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.

### **ARTICLE Ub 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **En secteur Ubhi :**

Article non réglementé.

#### **Dans le reste du secteur :**

Les constructions, installations et extensions devront être implantées :

- soit en limite latérale de propriété,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites latérales de propriété.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées à la construction principale accolées ou non avec une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres au faîtage.

Des implantations différentes et des reculs partiels pourront être admis dans les cas suivants :

- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif devront s'implanter à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre de la voie, ainsi que pour les reconstructions après sinistre.

## **ARTICLE Ub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans l'ensemble du secteur : Non réglementé

## **ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans l'ensemble du secteur : Non réglementé.

## **ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En secteur Ubhi :

Seules sont autorisées les maisons de plain-pied. Les toits plats et les toitures à deux pans sont autorisés.

Dans le reste du secteur :

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 12 m. Cependant, Lorsque le bâti est édifié en ordre continu, la hauteur au faîtage de la construction devra être comprise entre les hauteurs des constructions voisines. Une tolérance de 1,50 m est toutefois autorisée pour permettre la réalisation d'un nombre entier d'étages.

La hauteur des constructions liées à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, ne doit pas dépasser 3,5 m.

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

*Rappel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.*

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

## **ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Dans l'ensemble du secteur :

« 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. » (Article R.111.21 du Code de l'urbanisme).

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires.

Les matériaux apparents recommandés sont des matériaux de teinte couramment utilisée dans la région et l'environnement immédiat. Les enduits, les menuiseries extérieures et toute finition en façade devront respecter les teintes et gammes de couleur employées dans l'environnement du cœur de commune.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas « d'architecture contemporaine », d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable. Afin de favoriser leur intégration, les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans le cadre de bâti traditionnel, les systèmes permettant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés, sous condition qu'ils soient intégrés à l'architecture de la construction et au paysage afin de limiter leur impact visuel depuis les voies publiques.

Les clôtures seront réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les éléments de superstructure tels que cheminée, matériels de ventilation et de climatisation devront faire l'objet d'une intégration soignée.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

#### **Aspect extérieur :**

Les constructions liées à la construction principale visées à l'article Ub 4, pourront présenter des revêtements en matériau naturel et des toitures à faible pente de couleur foncée, s'intégrant dans la végétation du jardin.

#### **Toiture :**

Les constructions devront comporter des toitures à au moins deux pentes comprise entre 40 et 55°. Sont de plus autorisés :

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture d'annexes (contiguës à la construction principale) ou de vérandas,
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- Les toits-terrace végétalisés ou non ou aménagés en terrasse accessible,
- Les châssis de toit encastrés dans le plan de la couverture. Ils devront composer avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur) et implantés dans la partie inférieure du comble,
- les toitures en matériaux fumés ou transparents à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque pour la réalisation de vérandas ou verrières.

En cas de travaux sur le bâti existant, les détails architecturaux intéressants ou caractéristiques, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, les modénatures et motifs divers doivent être conservés ou restitués.

#### **Clôture :**

Les clôtures seront choisies pour s'insérer sans rupture dans le paysage environnant. Ainsi, lorsqu'un type de clôture contribuant à l'identité d'une rue ou d'un quartier existe, il sera respecté.

Ainsi, les murs existants en pierres apparentes devront être restaurés de manière similaire. Ils pourront être prolongés y compris sur les fonds voisins s'ils le sont avec la même facture. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux (s'il faisait plus de 1,7m de hauteur)

La hauteur totale des clôtures (tout dispositif confondu) est limitée à 2m.

Sur rue, et dans la bande de recul des constructions le long des voies, sur une profondeur maximale d'un mètre, les clôtures pleines (murs, palissades, toiles opaques, dispositif à claire-voie dont les jours sont inférieurs à 50% de la superficie, ...) auront une hauteur maximale de 1,7m ; elles pourront être doublées d'une haie (qui sera plantée d'essences variées) jusqu'à concurrence de 2m.

Une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé), en l'absence de clôtures pleines ;

En limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures seront composées de haies doublées ou non de grillage ou de lisses horizontales de couleur sombre pour assurer la transparence écologique.

#### **RÉHABILITATION, RESTAURATION, TRANSFORMATION**

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination, ...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. La toiture devra être à deux pans et abaissée jusqu'à 25%.

#### **PANNEAUX SOLAIRES, ÉOLIENNES, ANTENNES ET AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES**

S'ils sont installés en toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit sans dépasser de l'affleurement des tuiles ou matériaux de toitures.

Les éoliennes individuelles de moins de 12 mètres (hauteur moyen) devront être implantées à une distance au moins égale à 30 mètres de toute habitation, excepté celle du pétitionnaire installant l'éolienne.

## **ARTICLE Ub 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **En secteur Ubhi :**

Il sera demandé une place de stationnement par logement, aménagée à proximité immédiate du logement.

### **Dans le reste du secteur :**

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité du cadre de vie par la qualité de leurs aménagements. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé intégrées à la parcelle.

Les emplacements pour les cycles doivent être aisés et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri de la pluie.

## **ARTICLE Ub 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **Dans l'ensemble du secteur :**

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur, ...

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les essences horticoles de type lauriers de palme et thuyas sont interdites.

25% de la superficie du terrain seront, au minimum, traités en espaces verts. Ces espaces comprendront, au minimum, un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup>.

Toutefois, sur les parcelles anciennes pour lesquelles l'application de la règle ci-dessus ne permettrait pas d'édifier une surface au sol de 140 m<sup>2</sup> ou pour l'extension ou la création d'un commerce, il n'est pas fixé de pourcentage d'espaces verts.

Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les délaissés de voirie doivent être traités en espaces verts.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## **ARTICLE Ub 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE Ub 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques. Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

## ZONE U<sub>c</sub>

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations (ex : chenil ...) ou entraînant un périmètre de protection,
- Les affouillements et exhaussements de sol visés à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage agricole, forestier ou industriel,
- Le stationnement extérieur isolé ou collectif de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), les campings, les garages collectifs de caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs (PRL, camping, caravaning, ...),
- Tout stockage extérieur, dépôts de véhicules, de ferrailles non liés à une activité.

**De plus, en sous-secteur U<sub>cx</sub> (secteur de PPRM) :** En dehors des extensions de bâtiments existants, de création de constructions annexes, ou de réalisation d'équipements publics, les constructions sont interdites.

#### **Les risques :**

##### **Risques liés aux inondations par remontée de nappe :**

**Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :**

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

##### **Risques liés aux cavités souterraines :**

Toute nouvelle construction doit être interdite dans le périmètre de sécurité en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, en l'absence de reconnaissance géotechnique démontrant l'absence de ce risque.

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- L'extension des constructions et établissements existants d'artisans ou de commerces (la date d'approbation du présent document) sous réserve d'une bonne insertion avec la construction principale et sans augmentation de nuisances et compatible avec la zone d'habitat.
- Les locaux à vocation principale de commerce, d'artisanat et d'entrepôt, sous réserve d'être compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant.
- Le changement de destination ou d'affectation de bâtiments existants sous réserve que la nouvelle activité soit compatible avec de l'habitat.
- La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux, ou dans le

respect des règles des articles 3 et suivants.

**En sous-secteur Ucx**, les travaux de construction autorisées à l'article 1 devront faire l'objet de sondages destinés à vérifier si la résistance des sols rend possible l'édification des constructions.

### **ARTICLE Uc 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

#### Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de collecte des déchets (sauf disposition contraire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

#### Accès :

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Liaisons douces :

Les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

### **ARTICLE Uc 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

#### Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

#### Assainissement :

#### Eaux usées :

Les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Les bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

#### Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

« Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'assainissement collectif doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public ou le syndicat mixte concerné, conformément aux dispositions prévues à l'article L.3331-10 du code de la santé publique. »

#### Eaux pluviales :

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc) ou supposent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300m<sup>2</sup>,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) peut être imposé. Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **ARTICLE Uc 5 – SURFACE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

#### **ARTICLE Uc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées

- soit à l'alignement de fait existant,
- soit à une distance au moins égale à 2m de l'alignement des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique ;

De plus :

- les annexes seront implantées avec un recul à l'alignement au moins égale à 2m ;
- les constructions ou parties de construction à usage de garage, lorsqu'elles ouvrent sur une voie ouverte à la circulation automobile, seront implantées à une distance de l'alignement de cette voie au moins égale à 5m (afin de permettre le stationnement d'une voiture devant l'ouverture) ;

Des implantations différentes pourront être admises dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE Uc 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Les constructions, installations et extensions devront être implantées :

- soit en limite latérale de propriété,
- soit à une distance minimale de 2 mètres des limites latérales de propriété.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions liées à la construction principale avec une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont la hauteur ne dépasse pas 3,5 mètres au faîtage

Des implantations différentes et des reculs partiels pourront être admis dans les cas suivants :

- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres,
- Dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Uc 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Non réglementé

## **ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble du secteur :** Non réglementé.

## **ARTICLE Uc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

La hauteur maximale des constructions (mesurée au faîtage) ne peut excéder R+1+C.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de la construction, de plus de 0,60 m.

La hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol nature avant travaux.

La hauteur des constructions liées à la construction principale dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, ne doit pas dépasser 3,5 mètres.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.).

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise, pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

## **ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Dans l'ensemble du secteur :**

D'une manière générale, le permis de construire peut être accordé ou refusé si l'architecture, la situation, la dimension ou l'aspect extérieur portent atteinte au caractère ou intérêts des lieux, sites, paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales (article R.111.21 du code de l'urbanisme).

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural.

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. Elles pourront être composées de volumes principaux et de volumes secondaires.

Dans le cadre de bâti traditionnel, les systèmes permettant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés, sous condition qu'ils soient intégrés à l'architecture de la construction et au paysage afin de limiter leur impact visuel depuis les voies publiques.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas « d'architecture contemporaine », d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable. Afin de favoriser leur intégration, les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

**Aspect extérieur :**

Les constructions liées à la construction principale et les extensions devront présenter un caractère homogène et une unité d'aspect (matériaux d'aspect et de couleurs similaires, murs, toitures et couvertures, percements). La toiture devra être à deux pans et abaissée jusqu'à 25%.

En outre, les constructions liées à la construction principale visées à l'article Uc 4, pourront présenter des revêtements en matériau naturel et des toitures à faible pente de couleur foncée, s'intégrant dans la végétation du jardin.

#### **Toiture :**

Les constructions devront comporter des toitures à au moins deux pentes comprise entre 40 et 55°.

Sont de plus autorisés,

- les toitures à faible pente ou/et à un seul pan pour permettre la couverture de constructions annexes (contiguës à la construction principale) ou de vérandas,
- des toitures de pentes ou formes différentes pour permettre l'extension d'une construction existante ou le raccordement à la toiture d'une construction dont les pentes ne respecteraient pas la règle précédente,
- Les toits-terrasse végétalisés ou non ou aménagés en terrasse accessible,
- Les châssis de toit encastrés dans le plan de la couverture. Ils devront composer avec les baies de l'étage inférieur. Ils doivent être en nombre limité (pas plus de châssis de toit que d'ouvertures sur l'étage inférieur) et implantés dans la partie inférieure du comble,
- les toitures en matériaux fumés ou transparents à l'exclusion du polycarbonate blanc opaque pour la réalisation de vérandas ou verrières.

En cas de travaux sur le bâti existant, les détails architecturaux intéressants ou caractéristiques, tels que les bandeaux, les corniches, les encadrements de fenêtres, les chaînes d'angle, les modénatures et motifs divers doivent être conservés ou restitués.

#### **Clôture :**

Les clôtures seront choisies pour s'insérer sans rupture dans le paysage environnant. Ainsi, lorsqu'un type de clôture contribuant à l'identité d'une rue ou d'un quartier existe, il sera respecté.

Ainsi, les murs existants en pierres apparentes devront être restaurés de manière similaire. Ils pourront être prolongés y compris sur les fonds voisins s'ils le sont avec la même facture. Leur hauteur maximale après restauration sera au plus égale à celle de l'ouvrage existant avant travaux (s'il faisait plus de 1,7m de hauteur)

La hauteur totale des clôtures (tout dispositif confondu) est limitée à 2m.

Sur rue, et dans la bande de recul des constructions le long des voies, sur une profondeur maximale d'un mètre, les clôtures pleines (murs, palissades, toiles opaques, dispositif à claire-voie dont les jours sont inférieurs à 50% de la superficie, ...) auront une hauteur maximale de 1,7m ; elles pourront être doublées d'une haie (qui sera plantée d'essences variées) jusqu'à concurrence de 2m.

Une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé), en l'absence de clôtures pleines ;

En limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures seront composées de haies doublées ou non de grillage ou de lisses horizontales de couleur sombre pour assurer la transparence écologique.

#### **RÉHABILITATION, RESTAURATION, TRANSFORMATION**

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination, ...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante. La toiture devra être à deux pans et abaissée jusqu'à 25%.

#### **PANNEAUX SOLAIRES, ÉOLIENNES, ANTENNES ET AUTRES OUVRAGES TECHNIQUES**

S'ils sont installés en toitures, les panneaux solaires doivent être intégrés dans les pentes du toit sans dépasser de l'affleurement des tuiles ou matériaux de toitures. Les éoliennes individuelles de moins de 12 mètres (hauteur moyen) devront être implantées à une distance au moins égale à 30 mètres de toute habitation, excepté celle du pétitionnaire installant l'éolienne.

## **ARTICLE U<sub>c</sub> 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Dans l'ensemble du secteur :**

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité du cadre de vie par la qualité de leurs aménagements. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé intégrées à la parcelle.

Les emplacements pour les cycles doivent être aisés et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri de la pluie.

## **ARTICLE U<sub>c</sub> 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **Dans l'ensemble du secteur :**

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

25% de la superficie du terrain seront, au minimum, traités en espaces verts. Ces espaces comprendront, au minimum, un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup>.

Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les délaissés de voirie doivent être traités en espaces verts.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur, ...

Les essences horticoles de type lauriers de palme et thuyas sont interdites.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## **ARTICLE U<sub>c</sub> 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **Dans l'ensemble du secteur :**

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE U<sub>c</sub> 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

### **Dans l'ensemble du secteur :**

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

## ZONE Ue

### **ARTICLE Ue 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,
- Les établissements et installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant,
- Les constructions à usage agricole et forestier,
- L'exploitation de carrières,
- Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, les campings,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs (PRL, camping, caravaning, ...),
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles qui sont désignées à l'article Ue 2,
- Les décharges, dépôts de véhicules et de ferrailles s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone.

### **ARTICLE Ue 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation selon les dispositions prévues par l'article L.512-1 du Code de l'Environnement.
- L'extension des constructions et bâtiments existants (la date d'approbation du présent document) sous réserve d'une bonne insertion avec la construction principale et dans l'environnement,
- La construction de logements s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activités ou à un équipement public,
- La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux, ou dans le respect des règles des articles 3 et suivants,
- Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage.
- A moins de 100 mètres du bord de la RD 562, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

#### **En secteur Ues**

- Les constructions ou installations nouvelles sous réserve d'être liées et nécessaires à la gestion de l'équipement existant sur le site (station d'épuration),
- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes, sous réserve ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages.

### **ARTICLE Ue 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

#### Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de collecte des déchets (sauf disposition contraire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

#### Accès :

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Liaisons douces :

Les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

### **ARTICLE Ue 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

#### Assainissement :

##### Eaux usées :

Les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Les bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

##### Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

« Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'assainissement collectif doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public ou le syndicat mixte concerné, conformément aux dispositions prévues à l'article L.3331-10 du code de la santé publique. »

##### Eaux pluviales :

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc) ou supposent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300m<sup>2</sup>,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

#### Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) peut être imposé. Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

## **ARTICLE Ue 5 – TAILLE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

## **ARTICLE Ue 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans l'ensemble du secteur :**

Les constructions seront implantées à une distance minimale :

- de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 562,
- de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 652B,
- de 5 mètres par rapport à l'axe de la RD 235,
- ou à l'alignement des constructions existantes pour les voies communales et chemin vicinal.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la continuité d'un cheminement pour Personnes à Mobilité Réduite,
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, aux constructions techniques nécessaires (transformateur, local de gardiennage, d'accueil, etc.) devront être implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie.

## **ARTICLE Ue 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dans l'ensemble du secteur :**

Les constructions principales seront implantées :

- soit sur une des deux limites latérales de propriété,
- soit à une distance minimale de 4 mètres des limites latérales de propriété.

Des implantations différentes et des reculs partiels pourront être admis dans les cas suivants :

- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.

## **ARTICLE Ue 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës devront être implantées, sur une même unité foncière, à une distance au moins égale à la hauteur de la plus élevée des constructions sans jamais être inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE Ue 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ue 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ne peut excéder 12 mètres. Une hauteur supérieure est autorisée sur une surface ne dépassant pas 5% de la superficie de la parcelle.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, silo, etc.).

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

## **ARTICLE Ue 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

« 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. » (Article R.111.21 du Code de l'urbanisme)

### **Aspect extérieur :**

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires. Les petits volumes doivent être traités avec simplicité.

Les matériaux apparents recommandés sont des matériaux de teinte couramment utilisée dans la région et l'environnement immédiat. L'utilisation de matériau naturel est recommandée.

Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage, on privilégiera notamment des teintes neutres. L'utilisation du blanc est interdite.

Les couleurs vives pourront être autorisées pour les menuiseries, les éléments de superstructure, les enseignes et les événements architecturaux.

Les éléments de superstructure tels que cheminée, matériels de ventilation et de climatisation devront faire l'objet d'une intégration soignée.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

### **Clôture :**

Les clôtures seront réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La hauteur totale des clôtures (tout dispositif confondu) est limitée à 2m.

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives sont limitées à 2 mètres et seront composées d'essences locales et éventuellement doublées d'un grillage sur potelet à l'intérieur du lot.

L'emploi de couleur vive est interdit. Les grilles rigides sur potelets seront de couleur sombre.

### **Adaptations possibles:**

Afin de favoriser une meilleure intégration, les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas « d'architecture contemporaine », d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

Les haies vives seront composées d'essences locales<sup>1</sup> et éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur du lot. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Dans le cas d'une implantation des panneaux photovoltaïques et thermiques en toiture et afin de favoriser une meilleure intégration, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- les profilés des panneaux ainsi que la sous-face des cellules seront de teinte foncée.
- l'ensemble des panneaux sera d'un seul tenant, de forme carrée ou rectangulaire, par pan de toiture.
- Les panneaux devront être intégrés dans la toiture et en aucun cas superposés à la toiture, sauf en cas de toiture terrasse.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE Ue 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité du cadre de vie par la qualité de leurs aménagements. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs. Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé intégrées à la parcelle.

Les emplacements pour les cycles doivent être aisés et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri de la pluie.

## **ARTICLE Ue 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur, ...

Les marges de recul en bordure des voies seront plantées et ne pourront pas recevoir d'aire de stockages de matériel.

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les essences horticoles de type lauriers de palme et thuyas sont interdites.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

<sup>1</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum plicatum*)...

## **ARTICLE Ue 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant

## **ARTICLE Ue 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE Ue 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

## ZONE Up

### **ARTICLE Up 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

- Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils ne sont pas liés à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales,
- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Le stationnement isolé ou collectif des caravanes pour une durée supérieure à 3 mois, les campings,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs (PRL, camping, caravaning, ...),
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles qui sont désignées à l'article Up 2,
- Les décharges, dépôts de véhicules et de ferrailles s'ils ne sont pas liés à une activité autorisée dans la zone.

### **ARTICLE Up 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions, sous réserve d'être à usage d'équipements publics et/ou collectifs.
- Les salles polyvalentes communales, les aires de jeux et de sports, les équipements sportifs et de détente et les constructions et installations directement liées à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, aire de stationnement...).
- Les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectifs.
- La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux, ou dans le respect des règles des articles 3 et suivants.
- En outre, sont autorisés dans le respect des dispositions du premier alinéa :
  - La construction de logements s'ils sont destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements et services généraux de la zone et sous réserve qu'ils soient intégrés à une construction à usage d'activités ou à un équipement public,
  - Les constructions à destination de services publics ou d'intérêt général et collectif de type maison de santé, cabinet médical ...

### **ARTICLE Up 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

#### Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de collecte des déchets (sauf disposition contraire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

#### Accès :

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Liaisons douces :

Les cheminements piétonniers doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

### **ARTICLE Up 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

#### Assainissement :

##### Eaux usées :

Les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Les bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

##### Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

« Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'assainissement collectif doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public ou le syndicat mixte concerné, conformément aux dispositions prévues à l'article L.3331-10 du code de la santé publique. »

##### Eaux pluviales :

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc) ou supposent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300m<sup>2</sup>,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

#### Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) peut être imposé. Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE UP 5 – TAILLE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

### **ARTICLE Up 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies ou avec un retrait minimum d'un mètre. Des implantations différentes et des reculs partiels pourront être admis dans les cas suivants :

- pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions.

## **ARTICLE Up 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées :

- soit en limite latérale de propriété,
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites latérales de propriété.

Des implantations différentes et des reculs partiels pourront être admis dans les cas suivants :

- pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions.
- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.

## **ARTICLE Up 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE Up 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE Up 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.).

## **ARTICLE Up 11– ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

« 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. » (Article R.111.21 du Code de l'urbanisme)

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires.

Les matériaux apparents recommandés sont des matériaux de teinte couramment utilisée dans la région et l'environnement immédiat. Les enduits, les menuiseries extérieures et toute finition en façade devront respecter les teintes et gammes de couleur employées dans l'environnement du cœur de commune.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas « d'architecture contemporaine », de construction requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

Afin de favoriser une meilleure intégration, les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les clôtures seront réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies.

Les clôtures seront d'un style simple, en harmonie avec le paysage environnant. Les haies vives seront composées d'essences locales<sup>2</sup> et éventuellement doublées d'un grillage à l'intérieur de l'unité foncière La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra s'intégrer au cadre végétal environnant.

Les éléments de superstructure tels que cheminée, matériels de ventilation et de climatisation devront faire l'objet d'une intégration soignée.

#### **ARTICLE Up 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité du cadre de vie par la qualité de leurs aménagements. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les espaces de stationnement regroupant 5 places contiguës ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Toute construction à destination de services publics ou d'intérêt général et collectif et/ ou recevant du public, quel que soit sa surface de plancher, devra *a minima* prévoir un espace de stationnement vélo extérieur, adapté aux usages et capacités d'accueil de ladite construction.

Des aires de stationnement d'une superficie suffisante doivent permettre le stationnement tant des véhicules de livraison et de service que des véhicules du personnel et des visiteurs. Les places de stationnement sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages.

#### **ARTICLE Up 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur, ...

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales<sup>2</sup> pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les essences horticoles de type lauriers de palme et thuyas sont interdites.

Les espaces libres de toutes constructions et en particulier les marges de recul en bordure de voie doivent être plantées et traitées en espaces verts.

<sup>2</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Virone (*Viburnum plicatum*)...

#### **ARTICLE Up 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS\***

Néant

#### **ARTICLE Up 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE Up 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

2-  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER

## ZONE 1AU

### **ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions à usage agricole et forestier,
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs (PRL, camping, caravanning, ...),
- Tout stockage extérieur, dépôts de véhicules, de ferrailles,
- Le stationnement extérieur isolé ou collectif de plus de trois mois des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les pylônes de plus de 12 mètres de hauteur,
- Toute opération ne faisant pas l'objet d'un permis d'aménager unique à l'échelle du secteur 1AU, hormis dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.

**De plus, en sous-secteur 1AUx (secteur de PPRM) :** En dehors des réalisations d'équipements publics ou en lien avec les aménagements d'un parc urbain, les constructions sont interdites.

### **ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les constructions, établissements et installations, sous réserve d'être, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, compatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitations environnant, sous réserve qu'ils ne se situent pas à l'intérieur d'un périmètre sanitaire défini par le Règlement Sanitaire Départemental et sous réserve qu'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques.  
Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des constructions, établissements et installations, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux, ou dans le respect des règles des articles 3 et suivants.
- Les constructions sous réserve qu'elles respectent les principes édictés dans le PADD et les orientations d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui le complète. Elles ne seront pas de nature à compromettre ou renchérir l'aménagement ultérieur de la zone.

### **ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

#### Voirie :

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de collecte des déchets (sauf disposition contraire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation) et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les voies en impasse seront aménagées pour permettre le retournement de tous les véhicules amenés à les emprunter

#### Accès :

Les caractéristiques des accès véhicules doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Les autorisations d'urbanisme pourront également être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### Liaisons douces :

Les cheminements piétonniers, notamment ceux figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, doivent toujours être assurés sous forme de chemins, voies mixtes ou trottoirs, et en liaison avec les cheminements piétonniers existants (le cas échéant).

### **ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

##### Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

##### Assainissement :

###### Eaux usées :

Les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Les bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

###### Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

« Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'assainissement collectif doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public ou le syndicat mixte concerné, conformément aux dispositions prévues à l'article L.3331-10 du code de la santé publique. »

###### Eaux pluviales :

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc) ou supposent des nuisances pour des tiers,
- si le terrain mesure moins de 300m<sup>2</sup>,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

##### Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) peut être imposé. Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

#### **Les déchets :**

Dans le cadre des opérations d'ensemble supérieures à 25 logements, un point de collecte doit être prévu à une distance de 75 mètres des habitations ainsi qu'un conteneur verre pour les opérations comprises entre 100 à 150 logements.

#### **ARTICLE 1 AU5 – TAILLE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

#### **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **Dans l'ensemble du secteur :**

Sauf impossibilité technique, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale d'un mètre des voies et emprises publiques,
- à une distance minimale de 5 mètres pour les constructions implantées le long de la RD 41.

Des implantations différentes et des reculs partiels pourront être admis dans le cas d'équipements ou de bâtiments d'intérêt collectif,

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissements, eau potable, électricité, télécommunications...).

#### **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **Dans l'ensemble du secteur :**

Les constructions seront implantées en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681) :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale de deux mètres des limites séparatives de propriété.

Des implantations différentes pourront être admises dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **Dans l'ensemble du secteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir de la voie publique la plus proche.

La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines, sans excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage. Elles comprendront au maximum 3 niveaux (R+1+Combles).

Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, etc.).

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau).

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Dans l'ensemble du secteur :**

« 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. » (Article R.111.21 du Code de l'urbanisme)

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires.

Les matériaux apparents recommandés sont des matériaux de teinte couramment utilisée dans la région et l'environnement immédiat. Les enduits, les menuiseries extérieures et toute finition en façade devront respecter les teintes et gammes de couleur employées dans l'environnement du cœur de commune.

Les éléments de superstructure tels que cheminée, matériels de ventilation et de climatisation devront faire l'objet d'une intégration soignée.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et teintes.

Dans le cadre de bâti traditionnel, les systèmes permettant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés, sous condition qu'ils soient intégrés à l'architecture de la construction et au paysage afin de limiter leur impact visuel depuis les voies publiques.

Les clôtures seront réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas « d'architecture contemporaine », d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

Afin de favoriser une meilleure intégration, les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

### **ASPECT GÉNÉRAL**

#### **Matériaux apparents et couleurs :**

##### ***a) Façades et pignons***

Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre

↓ En règle générale, la tonalité de la pierre locale (du beige clair au beige ocré) doit être utilisée pour les façades de toute nouvelle construction en harmonie avec les constructions traditionnelles. L'usage du blanc et des couleurs vives est proscrit.

##### ***b) Toiture et matériaux de couverture***

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles utilisés traditionnellement le secteur géographique.

La forme de la toiture des constructions doit s'intégrer dans l'environnement immédiat. Les toits-terrasse végétalisés ou non sont autorisés.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat (ardoises ou matériaux d'aspect et de couleur similaires).

En outre, lorsqu'une construction existe avant l'entrée en application de ce règlement, et qu'elle présente un matériau différent, alors les extensions ou ses constructions liées à la construction principale accolées ou non pourront être recouvertes avec ce même matériau.

#### **Les clôtures :**

Généralité : Par leur nature, leur implantation, leurs proportions et le choix des matériaux, les clôtures doivent participer à l'ordonnance du front bâti, assurer la cohérence urbaine en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes. Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

Chaque opération d'aménagement définira précisément un type de clôture sur rue et en limites séparatives dans le cadre fixé par les dispositions ci-après ; il s'imposera à l'ensemble des terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

La hauteur totale des clôtures (tout dispositif confondu) est limitée à 2m.

Sur rue, et dans la bande de recul des constructions le long des voies, sur une profondeur maximale d'un mètre, les clôtures pleines (murs, palissades, toiles opaques, dispositif à claire-voie dont les jours sont inférieurs à 50% de la superficie, ...) auront une hauteur maximale de 1,7m ; elles pourront être doublées d'une haie (qui sera plantée d'essences variées) jusqu'à concurrence de 2m.

Une bordure marquera l'alignement le long des voies (limite entre le domaine public et le domaine privé), en l'absence de clôtures pleines.

En limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures seront composées de haies doublées ou non de grillage ou de lisses horizontales de couleur sombre pour assurer la transparence écologique.

De plus, les clôtures des fonds de parcelle le long de la RD 41 ne devront être composées que d'une haie bocagère, d'un grillage ou de lices normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre) qu'une haie bocagère pourra doubler diminuant ainsi l'impact visuel des constructions et autre conflit d'usage.

#### **Toiture :**

Afin de favoriser une meilleure intégration des panneaux photovoltaïques et thermiques en toiture, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- les profilés des panneaux ainsi que la sous-face des cellules seront de teinte foncée.
- l'ensemble des panneaux sera d'un seul tenant, de forme carrée ou rectangulaire, par pan de toiture.
- Les panneaux devront être intégrés harmonieusement dans la toiture et en aucun cas superposés à la toiture.

### **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité du cadre de vie par la qualité de leurs aménagements. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement. Elles seront réalisées:

- soit sur la parcelle et seront non closes pour faciliter le stationnement depuis l'espace public,
- soit sur un parking collectif à moins de 100 mètres à pied de l'habitation.

Les emplacements pour les cycles doivent être aisés et disposer d'aménagements permettant d'assurer le stationnement en toute sécurité et à l'abri de la pluie.

### **ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

#### **Dans l'ensemble du secteur :**

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

Des plantations de haies et / ou d'arbustes et / ou d'arbres à haute tige seront réalisées pour masquer les installations extérieures autres que les bâtiments couverts, telles qu'un emplacement pour la collecte des déchets, un parking nouvellement créé, aire de stockage extérieur, ...

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les limites des terrains bâtis mitoyens avec une zone classée N ou A doivent être plantés d'une haie bocagère composée uniquement d'essences locales.

Les essences horticoles de type lauriers de palme et thuyas sont interdites.

Il n'est pas fixé de règles pour l'extension de construction existante sur des terrains d'une superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup> et pour l'extension ou la création d'un commerce.

Les reculs par rapport à l'alignement devront comporter un espace au sol libre suffisant pour permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Au minimum 30% du sol d'une propriété devront restés libres de toute installation qui pourrait empêcher l'infiltration des eaux pluviales (bâtiment, terrasse, etc.).

Ces deux dispositions peuvent ne pas être suivies dans le cas d'unités foncières dont la surface est inférieure à 300m<sup>2</sup>.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

<sup>3</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Cornouiller, le Prunellier ... Parmi les essences horticoles : le Cornouiller (*Cornus sp.*), le Lilas (*Syringa sp.*), l'Escallonia (*E. sp.*), le Laurier thym (*Viburnum tinus*), la Viorne (*Viburnum plicatum*)...

#### **ARTICLE 1AU 14 – COEFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant

#### **ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

**ZONE 1AUe**

*Supprimée lors de la modification N°2 du PLU*

**ZONE 2AUe**

*Supprimée lors de la modification N°2 du PLU*

## ZONE 2AU

### **ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Tout type d'occupations et d'utilisations du sol sauf ceux visés à l'article 2AU2.

### **ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Les constructions, établissements et installations d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

### **ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement défini le cas échéant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

A défaut, les constructions seront implantées

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale de 1 mètre des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Dans l'ensemble du secteur :**

Il est demandé aux constructions d'être implantées en respectant les dispositions stipulées par le Code Civil (notamment les articles 675 à 681) :

- soit en limite latérale séparative,
- soit à une distance minimale d'un mètre des limites latérales séparatives.

### **AUTRES ARTICLES**

**Pour les articles suivants, les règles seront fixées au moment de l'ouverture à l'urbanisation :**

- Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, d'électricité et d'assainissement
- Article 5 – Taille minimale des terrains constructibles
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 - Obligations imposées en matière de réalisations d'aires de stationnement
- Article 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations
- Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols
- Article 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 – Obligations imposées aux constructions, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

3-  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES AGRICOLES

## ZONE A

### **ARTICLE A1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article A2.

**Les risques :**

#### **Risques liés aux inondations par remontée de nappe :**

**Dans les secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :**

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
- Le rejet des eaux pluviales dans la nappe,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

**Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :**

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

**De plus, en sous-secteur Ax (secteur de PPRM) :** En dehors des extensions de bâtiments existants, de création de constructions annexes, ou de réalisation d'équipements publics, les constructions sont interdites.

#### **Risques liés aux cavités souterraines :**

Toute nouvelle construction doit être interdite dans le périmètre de sécurité en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, en l'absence de reconnaissance géotechnique démontrant l'absence de ce risque.

### **ARTICLE A2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :**

- o Les aménagements, installations et constructions destinés à l'activité agricole telle que définie par l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime, sous réserve :
  - d'être situés à plus de 150 mètres ou à défaut de ne pas réduire les inter-distances avec des bâtiments et installations générant des périmètres sanitaires,
  - qu'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des constructions, établissements et installations, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- o Les logements des exploitants, sous réserve qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et à leur famille, et d'être situés à moins de 150 mètres des principaux bâtiments d'exploitation.

Ces logements de fonction et leurs constructions annexes devront également se situer dans un rayon de 150 mètres maximum autour des bâtiments nécessitant et justifiant une présence permanente

En complément, sera également autorisé un local de gardiennage d'une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup>, attenant à un bâtiment d'exploitation ou inclus à l'intérieur.
- o Les travaux d'extension et de restauration des bâtiments et installations agricoles en activité.
- o Les travaux d'extension et de restauration des logements de fonction ou des constructions liées à la diversification de l'activité agricole.
- o Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.

- Les aménagements sous réserve d'être liés à la diversification de l'activité agricole dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, et d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage.  
Ainsi, la création d'installations solaires est autorisée, si elle est réalisée sur des terres impropres à l'agriculture et que des aménagements paysagers (haies, talus plantés, ...) les masquent à la vue depuis les zones habitées.
- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 11.
- Les dépôts et stockages extérieurs, à condition d'être liés à l'activité agricole et d'être masqués par une haie sur talus respectant les dispositions prévues à l'article 11 et 13.
- L'extension limitée, l'aménagement (adaptation, réfection, restauration,...) des constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites ; une seule extension mesurée maximum sera autorisée sur une même habitation à compter de la date d'approbation du présent règlement.
- La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux, ou dans le respect des règles des articles 3 et suivants.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sans nécessairement appliquer les dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre, si elle concerne des éléments bâtis (repérés au titre de l'article L123-1-5-III, 2 ° du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique).
- Les travaux ou transformations sur les éléments naturels et bâtis repérés au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du Code de l'urbanisme, sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable en mairie et d'une autorisation de celle-ci.  
Le permis de démolir en application de l'article R421-28 alinéa e du Code de l'Urbanisme, soit la déclaration préalable (de travaux) en application de l'article R421-17 alinéa d du Code de l'urbanisme.  
Les travaux ou transformations déclarées préalablement seront refusées ou des adaptations exigées.
- A moins de 100 mètres du bord de la RD562, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

**De plus sur le secteur At**, de taille et de capacité d'accueil limitées, sont autorisés :

- l'extension limitée du logement existant,
- le changement de destination de constructions existantes au profit d'hébergement hôtelier, leurs extensions et leurs annexes dans les conditions fixées en A9.

#### **Risques liés au glissement de terrain :**

**Pour la zone A** concernée par ce risque, toute construction devra être soumise au préalable à la réalisation d'études géotechniques et l'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.

#### **Dans les zones humides identifiées dans la zone A et reportées au document graphique (pièce 4.2.2) :**

L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du Code de l'Environnement.

Seuls sont autorisés :

- les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sous réserve :
  - d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,
  - et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.
- les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.

### **ARTICLE A3 – Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées Dans l'ensemble de la zone :**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

#### Voirie :

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

#### Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Le permis pourra également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

**Dans l'ensemble de la zone** (à l'exception des bâtiments techniques à usage agricoles) :

#### Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

L'alimentation individuelle pourra être autorisée en lieu et place du dit branchement pour les bâtiments à usage agricole à la condition que la potabilité de l'eau et la protection contre la pollution accidentelle puissent être considérées comme assurées.

#### Assainissement :

##### Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur.

##### Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités d'installations classées pour l'environnement dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

##### Eaux pluviales :

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

##### **Réseaux divers :**

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE A5 – TAILLE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Dans l'ensemble de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :**

Sauf impossibilité technique et sous réserve de respecter les dispositions relatives aux distances d'implantation stipulées dans l'article A2, les constructions seront implantées :

- à une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 562 pour les bâtiments isolés (cette distance peut être réduite dans le cas où la construction s'implante à proximité de bâtiments d'exploitation déjà présents),
- A une distance minimale de 35 mètres par rapport aux départementales classées au réseau principal (RD 562B),
- A une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Des implantations différentes et des reculs partiels pourront être admis dans les cas suivants :

- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la continuité d'un cheminement pour Personnes à Mobilité Réduite,
- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.
- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ainsi que leur reconstruction après sinistre devront s'implanter à l'alignement ou à une distance minimale de 1 mètre de la voie.

## **ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite séparative de propriété ;
- soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives de propriété.

Cependant, les bâtiments devant accueillir une activité susceptible de perturber la tranquillité d'habitations limitrophes devront être implantés avec un recul d'au moins cinq mètres par rapport aux limites séparatives bordant lesdites habitations.

Des implantations différentes pourront être admis dans les cas suivants :

- pour les extensions ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant des constructions existantes, ne respectant pas la règle, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle,
- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.
- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L.123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.
- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,

Dans le cas d'une haie naturelle existante en limite séparative de propriété, les constructions et installations pourront être implantées au pied du talus (et non en limite séparative)

## **ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Secteur At :** néant

**Reste de la zone, sauf dispositions spécifiques contraires :** Une distance minimale de 4 mètres devra être respectée entre deux constructions sur une même propriété.

Toutefois, cette distance peut être réduite à 3 mètres pour les ouvrages techniques non clos et sans usage intérieur, tels que les structures de type tables photovoltaïques, à condition qu'ils n'accueillent pas d'occupation humaine permanente ou de stockage clos, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité, à la salubrité ou au bon usage des lieux.

## **ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS ET/OU DENSITÉ**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les extensions des bâtiments à usage d'habitations ne devront pas excéder une emprise au sol correspondant à 50% de celle du bâtiment initial pour les habitations de moins de 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU et de 30% de celle du bâtiment initial pour les habitations de plus de 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU ; elles ne seront autorisées qu'une fois à compter de la date d'approbation du présent règlement.

Les logements des exploitants agricoles, leurs extensions et leurs annexes ne pourront dépasser une emprise au sol de 150 m<sup>2</sup>.

**De plus, en At :** l'extension ou la création d'annexes à usage hôtelier est autorisée dans les limites suivantes :

- Pour les annexes : 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire pour l'unité foncière existante lors de l'approbation de la modification N°2 du PLU.
- Pour les extensions (horizontales ou verticales) : 50% de surface de plancher supplémentaire (ou d'emprise au sol supplémentaire en l'absence de décompte de surface de plancher) pour l'unité foncière existante lors de l'approbation de la modification N°2 du PLU ;

L'extension ou la création d'annexes pourra être réalisée en une ou plusieurs fois, dès lors qu'au total, à compter de la date d'approbation de la modification N°2 du PLU, elles ne dépassent pas les quotas ci-dessus.

## **ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

#### **Bâtiments d'habitation ou d'hébergement hôtelier :**

La hauteur de tout bâtiment d'habitation ou d'hébergement hôtelier doit rester en harmonie avec celle des constructions présentes sur les fonds voisins (le cas échéant), sans excéder R+1+C, soit 9 mètres au faîtage.

Dans le cas d'une construction à toit plat ou rampant, la hauteur de la construction ne peut excéder 8 mètres en son point le plus haut, hauteur mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.

La hauteur des extensions à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier ne dépassera pas la hauteur de la construction principale. L'extension d'une construction peut se faire :

- Soit en conservant la hauteur existante,
- Soit avoir une hauteur maximale de 2 niveaux droits.

Les constructions d'une emprise au sol inférieures à 20 m<sup>2</sup> et liées à la construction principale, ne devront pas excéder une hauteur de 3,5 mètres.

Les annexes ne pourront comprendre plus d'un niveau.

#### **Bâtiments agricoles :**

Les bâtiments agricoles ne dépasseront pas 15 mètres.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques de faibles emprises (cheminées, silo ...), des ouvrages spécifiques liés à la production d'énergie renouvelable, pour des raisons techniques liées à la spécificité de l'installation projetée ou des installations d'intérêt collectif. Dans ce cas, les motivations devront être justifiées au regard des impacts paysagers induits.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics d'intérêt général ou collectif ne sont pas soumis à cette règle.

## **ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

### **Dans l'ensemble de la zone :**

*« 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. » (Article R.111.21 du Code de l'urbanisme)*

**POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES À USAGE D'HABITATION LIÉES ET NÉCESSAIRES À L'ACTIVITÉ AGRICOLE**

**Aspect extérieur / matériaux :**

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires. Les petits volumes doivent être traités avec simplicité.

La qualité recherchée vise aussi bien l'implantation, les volumes, la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles utilisés traditionnellement dans la plaine de Caen. L'utilisation de matériau naturel est autorisée.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale.

**Clôture :**

Les clôtures seront réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**Cas particuliers des annexes :**

Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente de celle de la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.

Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.

**Adaptations possibles:**

Afin de favoriser une meilleure intégration, les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas « d'architecture contemporaine », d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

**POUR LES EXTENSIONS LIMITÉES DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS À USAGE HOTELIER ET LEURS ANNEXES**

**Aspect extérieur / matériaux :**

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

L'utilisation de matériaux de fortune pour ces constructions est interdite.

Les **matériaux modulaires** destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat. L'utilisation d'autres matériaux est possible dans la mesure où ils participent à une démarche d'économie d'énergie et/ou de développement durable et dans la mesure où ils n'ont pas d'impact négatif sur le paysage.

Les toits-terrasse végétalisés ou non sont autorisés.

Dans le cas de toiture à deux versants, la pente devra être comprise entre 40 et 50 degrés.

**Les clôtures :**

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité.

Les plaques en ciment sont proscrites, les haies vives composées d'essences locales<sup>4</sup> mélangées sont conseillées.

Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les clôtures réalisées en limite avec une parcelle non destinée à la construction (espace naturel ou agricole) ne devront être composées que d'une haie bocagère, d'un grillage ou de lices normandes (dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre) qu'une haie bocagère pourra doubler.

---

<sup>4</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, le Châtaignier, le Chêne pédonculé, le Merisier, le Sureau...

#### **POUR LES BÂTIMENTS AGRICOLES :**

##### **Aspect extérieur / matériaux :**

Les matériaux de couverture et de bardage ne devront pas être brillants. La recherche d'un camaïeu de teintes neutres ou mêlées de gris sera privilégiée. L'emploi du bois est autorisé.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux est interdit.

Les couvertures privilégieront l'emploi de teintes gris foncé. L'emploi du blanc est interdit.

La prise en compte de normes de « haute qualité environnementale » dans le cadre de la construction est recommandée (mise en place de panneaux solaires et de cellules photovoltaïques). Les panneaux solaires devront être harmonieusement intégrés au bâti environnant.

##### **Clôture :**

Les limites de propriété bâtie seront plantées d'une haie vive composée d'essences locales<sup>5</sup> mélangées, éventuellement doublées d'un grillage, dont la hauteur est limitée à 2m.

##### **EXTENSION DE BÂTIMENTS AGRICOLES**

Les extensions devront être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant (murs, toitures et couvertures, percements) et les clôtures.

Elles doivent être pensées en fonction du volume principal de la construction sur laquelle elles se greffent.

##### **RÉHABILITATION, RESTAURATION**

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination,...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

---

<sup>5</sup> A titre indicatif, parmi les essences locales on peut retenir le Noisetier, l'Aubépine, le Charme, le Hêtre, le Cornouiller, le Prunellier, le Chêne, le Frêne...


#### **CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

Tout projet devra présenter un volume simple, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site dans lequel il s'inscrit et notamment :

- la végétation existante
- les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, l'aspect des matériaux apparents et les détails architecturaux.

##### **ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (L123-1-5-III, 2°) :**

Pour les haies bocagères et talus identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant :  , toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres) de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents ;
- et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**Dans l'ensemble de la zone :**

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité du cadre de vie par la qualité de leurs aménagements. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé intégrées à la parcelle.

## **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**Dans l'ensemble de la zone :**

Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

La création, l'extension ou l'installation de bâtiments techniques agricoles, ainsi que les constructions légères, devront être masquées par rapport aux voies et aux bâtiments non liés à l'exploitation par des plantations d'essences locales.

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les essences horticoles de type lauriers de palme et thuyas sont interdites.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Néant

## **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**Dans l'ensemble de la zone :**

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

4-  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES NATURELLES

## ZONE N

### **ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisation du sol de toutes natures sauf celles prévues à l'article N-2.

#### **Les risques :**

##### **Risques liés aux inondations par débordement de cours d'eau :**

En zones non urbanisées (N), toute nouvelle construction, extension et exhaussement est interdit.

##### **Risques liés aux inondations par remontée de nappe :**

Dans les différents secteurs et sous-secteurs (N et Nae) où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre, sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
- Le rejet des eaux pluviales dans la nappe,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Dans les différents secteurs et sous-secteurs (N et Nae) où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres, sont interdits :

- Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

**Pour les zones humides identifiées au règlement graphique n°4.2.1 dans les secteurs et sous-secteurs N et Nae sont interdits** : Les affouillements et les exhaussements des zones humides et tous travaux contrariant le régime hydrographique existant, à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières admis à l'article 2.

### **ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans l'ensemble de la zone N sauf dispositions spécifiques contraires et sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les opérations suivantes :**

- Les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sol, sous réserve d'être liés à des travaux d'aménagement d'espace public, à des travaux de construction, à la sécurité incendie et à la régulation des eaux pluviales.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation des sites.
- Les constructions, travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les installations liées et nécessaires notamment à la collecte et au traitement des eaux usées et pluviales, sous réserve de ne pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.
- Les installations et travaux permettant l'utilisation des énergies renouvelables sous réserve de ne pas porter atteinte aux sites et paysages, et d'être compatibles avec la tranquillité et la sécurité du voisinage.  
Ainsi, la création d'installations de production d'énergie solaire est autorisée, si elle l'est sur des terres impropres à l'agriculture et que des aménagements paysagers (haies, talus plantés, ...) les masquent à la vue depuis les zones habitées.
- Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-III, 2 °du CU.
- Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou l'exploitation de la carrière,
- La reconstruction après sinistre sous réserve du respect des implantations, emprises et volumes initiaux, ou dans le respect

des articles 3 et suivants.

- L'extension limitée, l'aménagement (adaptation, réfection, restauration,...) des constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites; une seule extension mesurée maximum sera autorisée sur une même habitation à compter de la date d'approbation du présent règlement.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sans nécessairement appliquer les dispositions énoncées aux articles 3 à 16 du présent chapitre, si elle concerne des éléments bâtis (repérés au titre de l'article L123-1-5-III-2 ° du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique).
- Les travaux ou transformations sur les éléments naturels et bâtis repérés au titre de l'article L123-1-5- III, 2 ° du Code de l'Urbanisme et représentés dans le règlement graphique (pièce 4.2.1), sous réserve d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable en mairie et d'une autorisation de celle-ci.

Le permis de démolir en application de l'article R421-28 alinéa e du Code de l'Urbanisme, soit la déclaration préalable (de travaux) en application de l'article R421-17 alinéa d du Code de l'urbanisme.

Les travaux ou transformations déclarées préalablement seront refusées ou des adaptations exigées.

#### **En secteur Nh :**

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes sous réserve ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages,
- L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation, la restauration, l'amélioration des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités compatibles avec le voisinage d'habitat sous réserve que le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de leur intégration dans le paysage environnant.

#### **En sous-secteur Nae :**

- Les extensions et annexes sous réserve d'être liées aux activités présentes sur le site et de respecter les dispositions prévues à l'article 9 et 11.
- Les dépôts et stockages extérieurs, à condition d'être liés à une activité et d'être masqués par une construction ou un mur respectant les dispositions prévues aux articles 11 et 13.
- Les constructions et extensions nécessaires aux services et équipements publics d'intérêt général et collectif.

#### **Risques liés au glissement de terrain :**

**Pour la zone N** concernées par ce risque, toute construction devra être soumise au préalable à la réalisation d'études géotechniques et l'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.

#### **Dans les zones humides identifiées sur le document graphique n°4.2.1 dans les secteurs et sous-secteurs N et Nae:**

L'absence de zones humides identifiées au règlement graphique n'exclut pas la nécessité de respecter la loi sur l'eau en dehors de ces espaces protégés, notamment lorsque la nature du sol répond aux critères de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du Code de l'Environnement.

Seuls sont autorisés :

- les remblais, déblais, affouillements et exhaussements de sols, le drainage et la construction sous réserve :
  - d'être liés à la réalisation d'équipements et réseaux publics, à la sécurité des personnes, ou à des actions d'entretien, de valorisation et de réhabilitation de la zone humide,
  - et/ou que la perte de zones humides ait été compensée selon les modalités fixées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie.
- les installations ou objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture du site au public, sous réserve de ne pas porter atteinte à la zone, pourront y être réalisés.

**En secteur Ne**, les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exploitation de la carrière de la Roche Blain, les dépôts de matériaux d'extraction et déchets inertes, les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité de la carrière, y compris l'activité d'extraction, sont autorisés.

### **ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (en application de l'article 682 du Code Civil).

#### Voirie :

Toute voie nouvelle à créer en impasse doit être aménagée en partie finale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les caractéristiques des voies doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

#### Accès :

Les caractéristiques des accès doivent permettre l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) desservie(s).

Le permis pourra également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Dans l'ensemble de la zone N :**

#### Alimentation en eau potable :

A moins de disposer d'un approvisionnement aux normes, le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite.

#### Assainissement :

##### Eaux usées :

Les installations individuelles sont autorisées sous réserve d'être conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur. Les bâtiments doivent disposer d'un assainissement autonome aux normes définies par l'arrêté interministériel du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

##### Eaux résiduaires liées aux activités :

L'évacuation des eaux résiduaires liées aux activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

« Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau d'assainissement collectif doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public ou le syndicat mixte concerné, conformément aux dispositions prévues à l'article L.3331-10 du code de la santé publique. »

##### Eaux pluviales :

Toute nouvelle urbanisation d'un terrain doit veiller à la maîtrise quantitative et qualitative des ruissellements. Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas.

Des aménagements différents pourront être acceptés :

- s'il est démontré que ceux susmentionnés sont techniquement irréalisables (nature du sol, topographie, etc) ou supposent des nuisances pour des tiers,

- si le terrain mesure moins de 300m<sup>2</sup>,
- s'il est mis en place un dispositif d'infiltration commun à plusieurs constructions sur différents terrains.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur tout terrain doivent être réalisés à la charge du constructeur.

#### Réseaux divers :

L'enfouissement des lignes et conduites de distribution (électricité, télécommunication, fluides divers...) peut être imposé. Il doit obligatoirement être réalisé lorsque le réseau primaire est souterrain.

### **ARTICLE N 5 – TAILLE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En secteur Nh, les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement des constructions existantes,
- soit à une distance minimale de quatre mètres des voies et emprises publiques.

Des implantations particulières pourront être imposées :

- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- dans le cas où une implantation à l'alignement nuirait à la continuité d'un cheminement pour Personnes à Mobilité Réduite,
- pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.
- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2° ou de L. 130-1 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.

#### **En secteur Nae :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- soit à une distance minimale de trois mètres des voies et emprises publiques. Des implantations différentes pourront être admises:
  - pour optimiser les apports solaires, la construction peut s'implanter en respectant les règles ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.
  - pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2 ou de L. 130-1 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres.
  - dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Un retrait minimum d'un mètre sera observé pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les reconstructions après sinistre.

### **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En secteur Nh, les constructions et installations seront implantées :

- soit en limite latérale de propriété,
- soit selon un retrait au moins égal à 4 mètres de ces limites.

Des implantations différentes et des reculs partiels pourront être admis dans les cas suivants : Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif,
- pour la protection d'un élément végétal identifié au titre de l'article L. 123-1-5-III, 2 ou L. 130-1 du code de l'urbanisme, la construction peut s'implanter en respectant les distances ci-dessus avec une tolérance de 2 mètres

#### **En secteur Nae :**

Sauf impossibilité technique, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance minimale d'un mètre.

Les bâtiments devant accueillir une activité susceptible de perturber la tranquillité d'habitations limitrophes devront être implantés avec un recul d'au moins cinq mètres par rapport aux limites séparatives bordant lesdites habitations.

Des implantations différentes pourront être admises :

- dans le cas d'équipements d'intérêt collectif.

Un retrait minimum d'un mètre sera observé pour les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les reconstructions après sinistre.

#### **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

##### **Dans l'ensemble de la zone :**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (comptée au faîtage) de la construction existante.

#### **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**En zone N**, les extensions des bâtiments à usage d'habitation ne devront pas excéder une emprise au sol correspondant à 50% de celle du bâtiment initial pour les habitations de moins de 100 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU et de 30% de celle du bâtiment initial pour les habitations de plus de 100m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU, et ne seront autorisées qu'une fois à compter de la date d'approbation du présent règlement.

##### **Dans le secteur Nae :**

Les extensions des bâtiments ne devront pas excéder une emprise au sol correspondant à 30 % de celle du bâtiment initial et ne seront autorisées qu'une fois à compter de la date d'approbation du présent règlement.

L'emprise au sol de la totalité des annexes sera limitée à 80 m<sup>2</sup> ne seront autorisées qu'une fois à compter de la date d'approbation du présent règlement.

**En secteur Nh**, les constructions neuves de bâtiments à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes ne pourront dépasser une emprise au sol de 150 m<sup>2</sup>.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif.

#### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**En zone N**, la hauteur des extensions à usage d'habitation ne dépassera pas la hauteur de la construction principale.

**En secteur Nh**, pour les constructions nouvelles, la hauteur maximale des constructions à destination d'habitation (mesurée au faîtage) ne devra pas excéder 9 mètres soit R + 1 + Combles.

La hauteur des constructions à toiture terrasse ne dépassera pas Rez-de-chaussée + 1 étage. Leur hauteur maximale, mesurée à l'acrotère, sera de 7 mètres.

**En secteur Nae**, les constructions et extensions d'une construction ne peuvent se faire qu'en conservant les hauteurs des bâtiments environnants.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur au faîtage ou à l'acrotère de la construction est mesurée dans la partie médiane de celle-ci et ce par rapport au terrain naturel (avant décaissement ou remblaiement).

Des travaux limités d'aménagement et de transformation des constructions existant antérieurement à la date d'approbation du

P.L.U. et dépassant la hauteur ci-dessus admise pourront conduire pour les parties transformées ou aménagées, à un dépassement de cette hauteur, sans excéder la cote d'altitude des parties anciennes les plus hautes.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être autorisés des ouvrages techniques (cheminée, antenne, silo, etc.).

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **Dispositions générales**

« 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. » (Article R.111.21 du Code de l'urbanisme).

### **EN SECTEUR NH**

#### **Aspect extérieur**

Tout projet présentera une simplicité de volume, une implantation et un aspect permettant une insertion harmonieuse dans le paysage environnant qu'il soit urbain ou rural. Il pourra être composé de volumes principaux et de volumes secondaires. Les petits volumes doivent être traités avec simplicité.

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes similaires à celles utilisés traditionnellement dans la région. L'utilisation de matériau naturel est recommandée.

Tous travaux exécutés sur une construction existante doivent utiliser des techniques permettant le maintien et la mise en valeur des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et participant à sa qualité patrimoniale (harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes).

#### **Clôture**

Les clôtures seront réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Les clôtures sur rue pourront être refusées si elles présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la configuration des voiries, de la visibilité ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les clôtures seront choisies pour s'insérer sans rupture dans le paysage environnant. Ainsi, lorsqu'un type de clôture contribuant à l'identité d'une rue ou d'un quartier existe, il sera respecté.

En limite avec l'espace naturel ou agricole, les clôtures seront composées de haies doublées ou non de grillage ou de lisses horizontales de couleur sombre pour assurer la transparence écologique. Leur hauteur est limitée à 2m

#### **Cas particuliers des annexes**

Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente de celle de la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.

Les extensions et les annexes vitrées sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de couverture.

#### **Adaptations possibles**

Afin de favoriser une meilleure intégration, les systèmes solaires (thermiques ou photovoltaïques) ainsi que d'autres dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la construction doivent faire l'objet d'une insertion soignée au niveau de la façade ou de la toiture. Ils ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Des adaptations au présent article seront autorisées dans le cas « d'architecture contemporaine », d'habitat requérant l'énergie solaire ou de projets favorisant le recueil des eaux de pluies et d'une façon générale de toute installation s'inscrivant dans un souci de développement durable.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux constructions et installations publiques ou d'intérêt collectif.

## POUR LES EXTENSIONS LIMITÉES DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

L'utilisation de matériaux de fortune pour ces constructions est interdite.

Les **matériaux modulaires** destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures générales existantes dans l'environnement communal immédiat. L'utilisation d'autres matériaux est possible dans la mesure où ils participent à une démarche d'économie d'énergie et/ou de développement durable et dans la mesure où ils n'ont pas d'impact négatif sur le paysage.

Les toits-terrasse végétalisés ou non sont autorisés.

## RÉHABILITATION, RESTAURATION, TRANSFORMATION

Tous travaux réalisés, y compris les ravalements de façades, doivent mettre en valeur les caractéristiques traditionnelles de la construction, ou les améliorer, en conformité avec l'aspect originel du bâtiment à sa construction, connu ou supposé.

Les aménagements (réhabilitations, restaurations, rénovations, changements de destination, ...) devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire et des caractéristiques esthétiques et historiques des constructions. Ainsi, la volumétrie d'ensemble du bâtiment, l'ordonnancement des façades, le rythme et les proportions des percements devront être respectés.

Les extensions devront par leur composition, leurs proportions et les matériaux employés respecter le bâti d'origine afin d'obtenir une volumétrie équilibrée et un aspect harmonieux avec la construction existante.

## EN SECTEUR NAE

### Aspect extérieur :

Les constructions liées à la construction principale accolées ou non devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

L'utilisation de matériaux de fortune pour ces constructions est interdite.

Les maçonneries apparentes seront réalisées en enduit de ton neutre en harmonie avec les constructions traditionnelles, à l'exclusion du blanc.

L'utilisation d'autres matériaux est possible dans la mesure où ils participent à une démarche d'économie d'énergie et/ou de développement durable et dans la mesure où ils n'ont pas d'impact négatif sur le paysage.

Les toits-terrasse sont autorisés.

### ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (L123-1-5-III, 2°) :

Pour les haies bocagères et talus identifiés au règlement graphique avec le figuré suivant : ●●●● , toute transformation (suppression ou changement de type de boisement) d'une portion significative (de plus de 5 mètres) de ceux-ci fera l'objet d'une instruction d'une déclaration préalable introduite en mairie et devra :

- soit être justifiée, par exemple, pour des motifs liés à l'activité économique, empêchant l'exploitation raisonnée des parcelles concernées,
- soit être justifiée par la création d'un accès au terrain en vue de la réalisation d'une construction, pour en permettre la desserte,
- soit être justifiée, par exemple, par une gêne pour la circulation publique, un danger pour la sécurité des tiers,
- soit être justifiée par l'existence de végétaux, parasites, en mauvais état phytosanitaire ou sénescents ;
- et prévoir une mesure compensatoire adaptée, comme l'implantation d'un linéaire ayant un rôle équivalent et composé d'essences bocagères pour les haies et talus.

Le nombre d'ouvertures dans un même linéaire de haies bocagères et/ou de talus est limité à deux.

Un espace de 50 mètres minimum devra être respecté entre deux ouvertures dans un même linéaire, hormis si ce linéaire mesure moins de 100 mètres.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

## **CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

Tout projet devra présenter un volume simple, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site dans lequel il s'inscrit et notamment :

- la végétation existante
- les constructions voisines qui y sont implantées.

## **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

**Dans l'ensemble de la zone :**

Le stationnement des véhicules et des cycles doit être assuré en dehors des emprises publiques ou susceptibles d'être classées dans le domaine public, conformément à l'article R. 111-6 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent contribuer à l'attractivité du cadre de vie par la qualité de leurs aménagements. Elles doivent intégrer des espaces perméables et paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera demandé deux places de stationnement par logement nouvellement créé intégrées à la parcelle.

## **ARTICLE N 13– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**Dans l'ensemble de la zone :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les talus plantés seront impérativement conservés. En cas d'élargissement d'une voie, ils seront reconstitués au nouvel alignement.

Les clôtures végétales sont majoritairement constituées de haies bocagères ou d'alignement d'arbres d'essences locales pour une meilleure intégration paysagère et favoriser la biodiversité.

Les essences horticoles de type lauriers de palme et thuyas sont interdites.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

## **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DE SOLS**

Néant

## **ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural, selon les conditions prévues par l'article L111-6-2 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**Dans l'ensemble de la zone :**

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte par le réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

## **TITRE 2 : ANNEXE AU REGLEMENT**

# CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Fontenay-le-Marmion.

## PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Se superposent aux règles propres du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol définies en annexe,
- Toute règle ou disposition découlant de législations ou réglementations particulières notamment Code Civil, Code de la Construction et de l'Habitat, Code Général des Collectivités Territoriales, Code Rural, Code Forestier, Règlement Sanitaire Départemental, Code de la Santé Publique, etc.
- Les dispositions de la loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application, modifiées par la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'eau et les milieux aquatiques » et ses décrets d'application, ainsi que les dispositions de la loi 93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage » et les dispositions de la loi 95-101 du 2 février 1995 dite « Loi Barnier ».
- Les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidée conformément aux dispositions de l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, certains articles réglementaires du Code de l'Urbanisme demeurent applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme (cf. article R.111-1 du Code de l'Urbanisme).

## Par ailleurs, conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, certains articles réglementaires demeurent applicables sur le territoire communal, nonobstant les dispositions du présent règlement du PLU, et notamment :

- **Article R. 111-2 : 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 R. 111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique**

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 R. 111-15 : 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 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 R. 111-21: 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.

## PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques et notamment l'article 14 concernant les découvertes fortuites : « **Toute découverte fortuite, mobilière, immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie** (Service Régional de l'Archéologie 13 bis rue Saint-Ouen 14052 CAEN cedex), soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste

mandaté par le Conservatoire Régional ». Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code Pénal.

D'autre part, dans le cadre des procédures d'urbanisme :

- La loi n° 2001.44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application (décret n°2002.89 du 16 janvier 2002) ont modifié les modalités d'instruction des dossiers d'urbanisme.  
Devront être examinés, quelle que soit leur localisation, **les projets de lotissement, les Z.A.C., les aménagements précédés d'une étude d'impact, les travaux sur des immeubles protégés au titre des monuments historiques.**  
Ces différents dossiers **devront être obligatoirement transmis pour examen par le service instructeur à la Direction Régionale des Affaires Culturelles** (Service Régional de l'Archéologie). Ils pourront faire l'objet de prescriptions archéologiques.
- L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme stipule que : « 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. ».

## REGLES D'URBANISME TERRITORIALISEES

---

### Les différentes zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en quatre types de zones règlementées au titre I du présent règlement:

#### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés visés aux articles L.123-1 et L.123-2 du Code de l'Urbanisme et les éléments du paysage à protéger (art. L.123-1°7 du Code de l'Urbanisme).

Il comprend 4 types de zones :

#### Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Le P.L.U distingue cinq types de zones urbaines :

- **Le secteur Ub** correspond au centre-bourg traditionnel de Fontenay-le-Marmion pouvant laisser place à des opérations de renouvellement urbain. Les projets de revitalisation et de restructuration y sont encouragés. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les secteurs d'habitat, sont autorisées.  
  
Elle est caractérisée par une mixité et densité urbaine. Les règles qui y sont applicables ont pour objet d'assurer la préservation de ces formes urbaines et la mixité des fonctions qui le caractérise.
- **Le secteur Uc** correspondant à l'extension du bourg, souvent sous forme d'extensions pavillonnaires. Sa vocation principale est d'accueillir des constructions à usage d'habitation et qui se caractérise par une moyenne densité de construction.. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, au petit artisanat et aux services compatibles avec les secteurs d'habitat, sont autorisées.
- **Les sous-secteurs Ubx et Ucx** correspondant au secteur urbain inclus dans le Plan de Prévention des Risques Miniers.
- **Le secteur Ue** correspondant aux zones à vocation d'activités déjà urbanisées au site des cinq fermes et de la Cité Taraud.
- **Le sous-secteur Uex** correspondant à la zone d'activité Cité Taraud inclus dans le Plan de Prévention des Risques Miniers.
- **Les secteurs et sous-secteurs Up et Ues** correspondant aux équipements publics existants (école, mairie, station d'épuration...). Ce secteur pourra accueillir les extensions des équipements existants, ainsi que la création de nouveaux bâtiments et équipements publics.

#### Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Correspondent à des secteurs de la commune peu ou pas bâtis et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue :

- **La zone 1AU** qui est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme et à vocation d'habitat.
- **La zone 2AU** qui est destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme.

#### □ **Les zones agricoles dites « zones A »**

La zone A, agricole, recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

La zone agricole inclut plusieurs secteurs : Ax qui prend en compte le zonage du PPRM et At, de taille et de capacité d'accueil limitées.

- **La zone A** qui sont des zones naturelles, équipées ou non qui regroupent des secteurs de nature variée à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

#### □ **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

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

Le P.L.U distingue quatre types de zones naturelles :

- **La zone N** correspondant à la zone naturelle équipée ou non à protéger au regard de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. Ce classement n'empêche pas l'activité agricole. Les constructions et installations nécessaires aux exploitations existantes sont admises sous réserve d'être limitées et de ne pas porter atteinte aux milieux naturels et aux paysages.

Dans la zone naturelle, des secteurs de taille et capacité limitées ont été délimités : Na, Nae et Nh. La densification de ces secteurs n'est pas recherchée :

- **Le secteur Nh** destiné à accueillir quelques nouvelles constructions en situation de dents creuses, des extensions et des constructions accolées ou non, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, à la sauvegarde des sites, milieux naturels et aux paysages.
- **Le sous-secteur Nae** qui correspond au secteur diffus à vocation économique, qui n'est pas destiné à accueillir de nouvelles constructions auquel on laisse la possibilité d'évoluer (extension, construction accolée ou non) sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement.

Ces secteurs et sous-secteurs incluent :

- Des éléments du paysage à protéger conformément à l'article L123-1-5-III, 2 ° du code de l'urbanisme et repérés au document graphique n°4.2.1 ;
- Les espaces boisés figurant au document graphique n°4.2.1 au titre des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme, et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-23.

## LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

Le document graphique n°4.2.1 comprend :

- Le zonage du règlement écrit
- Les zones humides
- Les sièges agricoles
- Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L123-1-5-III, 2° du code de l'urbanisme
- Les emplacements réservés au titre de l'article L123-1-5 8° du code de l'urbanisme
- Le plan de prévention des risques miniers
- Le classement sonore des infrastructures routières
- Les nouvelles constructions recensées
- Les limites communales

Le document graphique n°4.2.2 « Prescriptions » fait apparaître :

- Les secteurs soumis aux risques environnementaux : zone inondable par débordement des cours d'eau et remontée de nappe,
- Les ICPE
- Les cours d'eau
- Le zonage du règlement graphique

# LEXIQUE DES TERMES EMPLOYES

---

## **AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL :**

Tous travaux de remblai ou de déblai (exemples : bassin, étang ; butte, talus...) entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Ils sont soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager dans les conditions prévues aux articles R421-19 et R421- 23 du Code de l'urbanisme.

## **ALIGNEMENT :**

L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fonds privé et ce qui relève du domaine public.

## **ANNEXE :**

Pour un terrain à usage d'habitation, la construction abritant le logement sera désignée « bâtiment principal » mais les bâtiments de garage, hangars, abris de jardin, abris bûchers, locaux techniques de piscine etc. – qu'ils soient ou non attachés à la construction du logement - seront désignés « bâtiments annexes » car ils ne sont pas destinés à l'usage principal.

## **CONSTRUCTION:**

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise en compte dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- Tout bâtiment, même ne comportant pas de fondations (article L.421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination,
- Les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

## **EAUX PLUVIALES :**

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

## **EBC (ESPACES BOISÉS CLASSÉS) :**

Il s'agit de bois, forêts, parcs, prairies, pelouses etc., boisés ou en cours de boisement, à conserver, à protéger ou à créer.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (constructions, lotissements, dépôts, campings, etc.).

Toute coupe, élagage ou abattage d'arbre est subordonné à une autorisation préalable des services de l'État.

## **DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :**

La liste par destination n'est pas exhaustive :

- **Artisanat** : Les entreprises artisanales sont celles qui font l'objet d'une immatriculation à la chambre des métiers. Ces entreprises doivent répondre à certains critères fixés par un décret du 1er mars 1962 et notamment :

- L'activité exercée doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services exercées par des travailleurs manuels ;
- L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 5. Dans certains cas, ce chiffre peut être porté à 10 ou 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

- **Bureaux (activités tertiaires)** : Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées les tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles et commerciales.

- **Commerces** : Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. Il s'agit de constructions où s'effectue essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique.

*Exemples de commerces :*

Commerce alimentaire :

- alimentation générale ;
- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- primeurs ;

Commerce non alimentaire :

- équipement de la personne : chaussures, lingerie, sports, ...
- équipement de la maison : quincaillerie, gros et petit électroménager, ...
- automobiles – motos –cycles : station essence, concessions, agents, vente de véhicule, etc.;
- loisirs : librairie, musique, ...

Divers :

- pharmacie, tabac, presse, fleuriste, mercerie, etc.

- **Entrepôt** : Les constructions à destination d'entrepôts correspondent aux bâtiments dans lesquels les stocks sont conservés. Ils constituent notamment la surface de réserve des bâtiments à destination commerciale.

Pour l'application de ce règlement, les locaux d'entreposage liés à un commerce ou à une activité artisanale relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface de plancher (telle qu'elle est définie par l'article L.112.1. du code de l'urbanisme) du bâtiment projeté.

- **Exploitation agricole** :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- b. configuration et localisation des bâtiments ;
- c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- a. l'aménagement de gîtes ruraux qui doivent toutefois être étroitement liés aux bâtiments actuels dont ils doivent constituer, soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- b. les installations ou constructions légères, permettant, à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- c. les terrains de camping (camping dit « camping à la ferme ») ;

- **Exploitation forestière** : Contrairement à l'exploitation agricole, l'exploitation forestière n'est pas toujours visée explicitement par le code de l'urbanisme (ainsi l'article L.111-1-2 ne fait pas référence aux constructions nécessaires à l'exploitation forestière... mais cite celles nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles).

L'exploitation forestière est traditionnellement réalisée par des entreprises de travaux forestiers (ETF) auxquelles font appel les propriétaires forestiers. Cependant, quelques forestiers sont déclarés directement exploitants de leurs biens forestiers :

- o les entreprises procédant à la transformation et la commercialisation du bois abattu (scieries, marchands de bois...) ne contribuent pas à l'exploitation forestière proprement dite mais sont des activités de transformation et de commerce qui doivent s'implanter dans les zones artisanales et commerciales réservées à cet effet,
- o les entreprises de travaux forestiers ayant eu un avis favorable de la commission consultative départementale chargée d'examiner les demandes d'affiliation au régime de protection sociale des entrepreneurs de travaux forestiers ont une activité

sylvicole suffisamment significative pour pouvoir être considérées comme exerçant une véritable activité d'exploitation forestière ou de mise en valeur des ressources naturelles. Cet avis se fonde sur l'existence de leurs moyens notamment en matériels et est nécessaire pour leur affiliation à la MSA,

- les propriétaires forestiers inscrits à titre principal à la MSA sont également considérés comme ayant une dimension suffisante pour justifier d'une véritable activité sylvicole. Ils devront disposer du matériel justifiant la nécessité d'un hangar.

- **Habitation** (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...)

- **Hébergement hôtelier** : Une construction relève de la destination « d'hébergement hôtelier » de par son caractère temporaire d'hébergement et par la présence d'un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, lingerie, ...). Il permet aux voyageurs, contre rétribution, de se loger et de se nourrir lors de leurs déplacements. Il apparaît également en filigrane dans la jurisprudence que ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

- **Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) : Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital. La mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel permet d'opérer une distinction avec l'artisanat.

Elles recoupent très souvent la notion d'installations classées pour la protection de l'environnement.

Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvement des véhicules, ...) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.

- **Équipements publics ou d'intérêt général ou collectif** : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, de loisirs, de tourisme, sportif, de la défense et de la sécurité. Il s'agit également des constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, électricité, gaz, énergie, télécommunications, ...) tels que pylônes, postes électriques, réservoirs d'eaux, ouvrages de production d'énergie, .... et des constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...) tels que station d'épuration, déchetterie, réseau de transports, abri bus...

De manière générale, ils désignent les équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Un équipement collectif peut avoir une gestion privée, en se référant au concept d'installation d'intérêt général ayant une fonction collective, employé en matière d'emplacement réservé.

- **Services** : Il s'agit des prestataires de service à caractère immatériel ou intellectuel (banques, agences de voyages, assurances, activités financières et de courtage, etc ...) et des établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, vidéothèques, etc ...).

### **EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume d'une construction tous débords ou surplombs inclus. Elle s'exprime en m<sup>2</sup> (c'est une aire).

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (Article R420-1 du Code de l'urbanisme)

### **ESPACE LIBRE :**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager conçu en utilisant des essences locales.

### **EXTENSION :**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant d'une construction par addition contiguë ou surélévation.

### **FAÎTAGE :**

Intersection horizontale de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

### **HAUTEUR MAXIMALE :**

La hauteur maximale fixée aux articles 7 des règlements de zone est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et de sa projection verticale sur le sol naturel, ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

### **INSTALLATION CLASSÉE** (soumise à déclaration et autorisation) :

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les exploitations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### **LIMITE SÉPARATIVE :**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

### **RECU :**

Modalité de calcul des reculs :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, de la limite séparative ou d'une autre construction - selon les articles 3 à 5 -, non compris les éléments de constructions tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

### **TOIT TERRASSE :**

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge, ...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits terrasses dans l'application du présent règlement.

### **UNITÉ FONCIÈRE OU (TERRAIN) :**

Est considéré comme unité foncière, tout bien foncier d'un seul tenant (parcelle ou ensemble de parcelles contiguës) appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

### **VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux-roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

# RÈGLEMENTATION RELATIVE AUX EBC

---

Textes de références : Articles L123-13L. 130-1 à L. 130-6, L 142-1, L142-6, L. 142-11, L313-1, R. 130-1 à R. 130-23 et R. 142-2 à R. 142-3, R421-23, A 130-1 à A130-3 du code de l'urbanisme ;

## ACTES JURIDIQUES D'INSTITUTION

- En l'absence de plan local d'urbanisme (ou de Plan d'Occupation des Sols) opposable : arrêté du président du conseil général pris sur proposition du conseil général, après délibération des communes concernées, si le département perçoit la taxe départementale des espaces naturels sensibles (ou à compter du 1er mars 2012 une part départementale de la taxe d'aménagement).
- Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (ou d'un POS) opposable ou d'un projet de plan :
  - Décision de l'assemblée délibérante de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale rendant public le plan local d'urbanisme (PLU) ;
  - La décision de l'assemblée délibérante de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale prescrivant l'établissement d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre les coupes et abattages d'arbres, isolés ou non, ainsi que les coupes et abattages de haies, de réseaux de haies et de plantations d'alignement à déclaration préalable, sauf dans certains cas.

## PROCEDURE

Le classement en espaces boisés peut intervenir :

- Soit dans le cadre d'un plan local d'urbanisme. Le classement en espaces boisés devient alors opposable aux tiers dans les situations et aux conditions visées ci-dessus (rubrique " Actes juridiques d'institution ")
  - Soit, pour les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme (ou d'un POS) opposable et dans les départements ayant opté pour la perception de la taxe départementale des espaces naturels sensibles (future taxe départementale d'aménagement), par arrêté du président du conseil général.
    - Ce dernier est pris sur proposition du conseil général, après délibération des assemblées délibérantes des communes ou de l'établissement de coopération intercommunale intéressés et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
    - Les avis des conseils municipaux ou de l'assemblée délibérante de l'établissement public de coopération intercommunale doivent être transmis au préfet dans les trois mois à compter du jour où le maire ou le président de l'établissement public a reçu la demande d'avis. Il est réputé favorable si aucune réponse n'a été donnée dans ce délai.
    - Au vu des avis recueillis, le préfet fixe par arrêté les mesures de protection. Cet arrêté fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs du département et d'une mention dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.
    - En outre, un dossier comportant l'arrêté et un document graphique est tenu à la disposition du public dans les mairies des communes intéressées, à la préfecture, à l'hôtel du département et à la direction départementale de l'équipement.
- o Dans les communes littorales, le PLU doit classer en espace boisé les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune après consultation de la commission départementale des sites.
- o Les Plans de Sauvegarde et de mise en valeur peuvent classer des espaces à protéger en application des dispositions du III de l'article L. 313-1 du C. urb. qui leur rend applicables les règles des PLU.

## Actualisation / Évaluation

- o Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (ou d'un POS) approuvé, le déclassement des espaces boisés n'est possible que dans le cadre d'une procédure de révision du plan (identique à la procédure d'élaboration). La mise en œuvre d'une " simple " procédure de modification est insuffisante.
- o En l'absence de plan local d'urbanisme (ou de POS) opposable :

- Le déclassement intervient dans les mêmes conditions que celles ayant présidé à la création des espaces boisés.
- Par ailleurs, les arrêtés de classement cessent d'être applicables dès qu'un plan d'occupation des sols est rendu public ou dès qu'un plan local d'urbanisme est approuvé sur le territoire considéré.

## Effets juridiques

- Le classement en espaces boisés empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- A ce titre, un permis de construire peut-être refusé dans un espace classé boisé bien que la construction projetée ne requiert aucune coupe d'arbre.
- Le défrichement est interdit.
- Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.
- Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans certains cas :
  - Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
  - Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
  - Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;
  - Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).
  - Coupes faisant l'objet d'une autorisation délivrée au regard des coupes extraordinaires telles que définies dans le code forestier
  - La demande d'autorisation de défrichement définie par le code forestier vaut déclaration préalable
- La délivrance de l'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres est de la compétence du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il existe un plan local d'urbanisme (ou un POS) approuvé, du préfet dans les autres cas.
- Les coupes et abattages d'arbres relèvent de la catégorie des travaux, installations et aménagement. La déclaration doit être présentée sur le formulaire CERFA 13404\*01 et les informations sur la coupe doivent être précisées.
- La décision de non-opposition est exécutoire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle elle est acquise.
- Pour sauvegarder tous les espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en espace boisé par un plan local d'urbanisme (ou un POS) approuvé. Cette possibilité est ouverte sous certaines conditions.
- Exceptionnellement et dans le même objectif il peut être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas 1/10<sup>e</sup> de la superficie dudit terrain, sous réserve que le propriétaire cède gratuitement les 9/10<sup>e</sup> restants à la collectivité publique. Certaines conditions particulières doivent néanmoins être réunies et l'autorisation de construire résulte d'un décret.
- Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions précitées, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.
- Les collectivités territoriales ou leurs groupements peuvent passer avec les propriétaires de bois et parcs des conventions tendant à l'ouverture au public de ces espaces. Si ces espaces sont situés dans sur un territoire dépassant les limites territoriales de la collectivité contractante ou du groupement, le projet est soumis pour avis aux collectivités concernées qui ont trois mois pour répondre.

Dans ce cadre, les collectivités peuvent prendre en charge tout ou partie du financement des dépenses d'aménagement, d'entretien, de réparation et des coûts d'assurances nécessités par l'ouverture au public de ces espaces.

Les conventions peuvent également prévoir le versement au propriétaire d'une rémunération pour service rendu. Dans les mêmes conditions, ces conventions peuvent être passées pour l'exercice des sports de nature.

oLe stationnement des caravanes est interdit dans les bois, forêts et parcs classés par le PLU comme espace boisé à conserver.

# LES SERVITUDES CIVILES : ARTICLES 675 À 682 DU CODE CIVIL

---

## I – Généralités sur les servitudes civiles

### I- 1 – Définition et caractéristiques

Définie par l'article 637 du code civil comme « une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire », une servitude civile est une limitation au droit de propriété pour le fonds qui la subit, ou un droit complémentaire au droit de propriété pour le fond qui en bénéficie en ce sens qu'elle va en faciliter l'exercice. Elle est caractérisée par :

- l'existence de deux propriétés, l'une subissant la servitude appelée fonds servant, l'autre bénéficiant de la servitude et appelée fonds dominant
- son caractère réel. Elle est attachée au bien et non à la personne
- son inopposabilité aux autorisations d'occupations du sol qui sont instruites et délivrées en application des seules servitudes administratives affectant l'utilisation du sol
- sa nécessaire prise en compte, en revanche, par tout élément de l'immeuble sur lequel elle est créée, en particulier par une construction ou ses abords.

### I- 2 – Création des servitudes civiles

Les servitudes civiles peuvent être créées :

- par la loi. Elles sont dites alors servitudes légales
- par décision commune de deux propriétaires, concrétisée par un acte écrit. Elles sont dites alors servitudes conventionnelles (article 686 du code civil)
- par la prescription trentenaire, c'est à dire par la possession de 30 ans (article 690 du code civil)
- par destination du père de famille (article 692 du code civil).

#### I- 2.1 – Les servitudes légales

Les servitudes légales s'imposent dans les rapports entre les propriétaires en l'absence de volonté expresse contraire. En effet, ces servitudes ne sont pas d'ordre public et peuvent ainsi être écartées par un accord entre voisins, leurs bénéficiaires renonçant aux avantages qu'elles leur confèrent.

Les servitudes légales sont les suivantes :

- la servitude de vue
- la servitude d'écoulement des eaux.

Ces servitudes légales sont étudiées dans les chapitres qui suivent.

#### I- 2.2 – Les servitudes conventionnelles

Les propriétaires peuvent établir sur leur propriété n'importe quelle servitude, y compris afin d'écartier ou de modifier une servitude légale, à condition qu'elle ne soit pas imposée à la personne mais au terrain et qu'elle ne soit pas contraire à l'ordre public.

Les principales servitudes conventionnelles sont constituées de modifications apportées aux servitudes légales, de servitudes de passage (en dehors du cas de l'enclave), de servitudes non aedificandi ou non altius tollendi (interdiction de bâtir ou interdiction de bâtir au-delà d'une certaine hauteur).

#### I- 2.3 – Les servitudes par prescription trentenaire

Une servitude ne peut s'acquérir par prescription trentenaire que si elle est continue et apparente. Une servitude est continue lorsque son usage est continu sans intervention humaine, elle est apparente lorsqu'elle se voit.

Une servitude de vue, qui existe du fait de la présence d'une ouverture donnant sur le fonds voisin, est continue et apparente.

Une servitude de passage est certes apparente mais n'est pas continue car elle n'est exercée que par l'intervention de l'homme ; elle ne peut donc s'acquérir par prescription trentenaire.

Une servitude non altius tollendi est continue mais non apparente.

Celui qui revendique l'acquisition d'une servitude par prescription trentenaire doit apporter la preuve de la possession trentenaire au moyen d'un acte de notoriété (art.2229 du code civil).

## **I- 2.4 – Les servitudes par destination du père de famille**

Il y a servitude par destination du père de famille lorsque la division d'un terrain a fait naître une servitude : servitude de passage, servitude de vue, ... Ainsi, pour exister, la servitude par destination du père de famille doit résulter directement de la séparation en deux d'une propriété et de l'existence d'un aménagement réalisé avant séparation.

## **I- 3 – L'exercice des servitudes civiles**

Le droit essentiel du propriétaire du fonds dominant est d'utiliser la servitude, en la maintenant en état par tous travaux qui ne l'aggravent pas.

Le propriétaire du fonds servant, quant à lui, ne doit pas entraver l'usage de la servitude.

## **I- 4 –L'extinction des servitudes civiles**

Une servitude s'éteint de trois manières :

- le fonds servant et le fonds dominant sont réunis (art. 705 du code civil)
- il est devenu impossible de l'utiliser (la propriété du voisin a été expropriée !)
- elle n'a pas été utilisée pendant trente ans.

En outre, une servitude conventionnelle peut s'éteindre d'un commun accord entre les parties.

## **II – La servitude de vue**

**Code civil, articles 675 à 680**

### **II- 1 – Définitions**

La servitude de vue est le recul que toute vue doit respecter par rapport au terrain du voisin dès lors qu'elle s'exerce à partir d'une fenêtre, d'un balcon ou d'un remblai.

Cette servitude a par conséquent pour objet de préserver l'intimité du voisin.

Une vue est une ouverture laissant passer la lumière mais aussi le regard. Les vues droites sont celles pratiquées dans un mur parallèle à la limite séparative, les vues obliques sont celles ouvertes dans un mur non parallèle à la dite limite.

Les jours sont de petites ouvertures permettant de laisser passer la lumière, mais ni l'air ni le regard.

### **II- 2 – La réglementation**

La réglementation des jours et des vues ne s'applique que pour deux propriétés privées contiguës. Elle ne s'applique pas en bordure du domaine public ni pour deux bâtiments sur une même propriété. Elle s'applique quel que soit l'usage du terrain qui en bénéficie, habitation ou autre.

#### **II- 2.1 – Les vues droites**

La distance à respecter entre le mur où l'ouverture est pratiquée et la limite de la propriété voisine est de 1,90 mètres.

Dans le cas d'une fenêtre ou d'une terrasse, la mesure doit s'effectuer à partir du parement extérieur du mur où l'ouverture a été créée. Dans le cas d'un balcon ou d'un remblai, la mesure doit s'effectuer à partir de leur ligne extérieure.

#### **II- 2.2 – Les vues obliques**

La distance à respecter est de 0,60 mètre, mesurée depuis l'angle de la fenêtre ou le rebord du balcon jusqu'au point le plus proche de la limite de la propriété voisine.

#### **II- 2.3 – Les jours**

L'avantage des jours sur les vues est qu'ils ne sont astreints à aucun recul. Cependant, les jours ne peuvent être établis que 2,60 mètres au-dessus du plancher de la pièce que l'on veut éclairer si c'est un rez-de-chaussée, et 1,90 mètre s'il s'agit d'un étage.

Le jour ne doit pas pouvoir s'ouvrir, ne doit pas être transparent, peut être créé sur tout mur d'habitation pour éclairer une pièce ou un escalier.

### **II- 3 – Acquisition de la servitude par le propriétaire du fonds qui la subit**

L'obligation de respecter les distances légales de recul peut cesser lorsque le propriétaire acquiert la servitude de vue par titre, par prescription ou par destination du père de famille (voir I- 2).

#### **II- 3.1 – Acquisition par titre**

Il est possible « d'acheter » à son voisin le droit d'ouvrir une vue sur son fonds à une distance inférieure à la distance légale. La convention devra être publiée au bureau des hypothèques pour continuer de s'opposer après mutation de l'un des deux fonds concernés.

#### **II- 3.2 – Acquisition par prescription**

Dans le cas où une vue irrégulière existe depuis plus de trente ans sans jamais avoir soulevé la moindre protestation, la servitude est acquise par le fonds qui la subissait et qui devient par là même le fonds qui en bénéficie (au moins en partie).

#### **II- 3.3 – Acquisition par destination du père de famille**

Lorsque les deux terrains concernés constituaient une seule propriété et que la vue est antérieure à la division, le terrain où s'ouvre l'ouverture a acquis de fait la servitude le jour de la division parcellaire.

#### **II- 3.4 – Conséquences de l'acquisition d'une servitude de vue**

Le terrain qui bénéficiait à l'origine de la servitude de vue devient le terrain qui la subit. Toute construction sur ce terrain ne pourra s'édifier, s'il s'agit d'une vue droite, qu'à l'aplomb d'une ligne distante de 1,90 mètre de la façade de l'immeuble où s'ouvre l'ouverture.

### **III – La servitude d'écoulement des eaux naturelles**

*Code civil, article 681*

#### **III- 1 – Objet**

Il existe en fait deux servitudes d'écoulement des eaux naturelles distinctes.

L'une concerne les eaux qui ruissellent sur le sol, l'autre concerne les eaux qui ruissellent sur une toiture. Ces deux servitudes se présentent « à fonds renversés » puisque la première est subie par les terrains situés en contrebas du terrain où les eaux ruissellent alors que la seconde est subie par le terrain d'assiette du bâtiment sur le toit duquel les eaux ruissellent.

Ces deux servitudes ont donc pour objet de préciser les droits et obligations respectives des propriétaires des fonds sur lesquels se déversent des eaux naturelles d'une part, des propriétaires des fonds situés en contrebas d'autre part.

#### **III- 2 – La servitude d'écoulement des eaux naturelles sur le sol**

Les eaux dont il s'agit sont les eaux de pluie, les eaux provenant de la fonte des neiges, la grêle, la glace se formant naturellement et les eaux de source.

Le propriétaire d'un fonds inférieur est tenu de recevoir les eaux naturelles qui s'écoulent librement d'un fonds plus élevé. Le propriétaire du fonds plus élevé peut user et disposer des eaux naturelles qui tombent sur son fonds, mais ne peut rien faire qui aggrave la servitude. Dès lors que l'eau a été altérée ou que son écoulement n'est pas le résultat naturel de la configuration des lieux (si la morphologie du terrain a été modifiée par exemple), le propriétaire du fonds inférieur peut, soit demander une indemnité, soit s'opposer à l'écoulement.

La servitude s'applique aux terrains situés en contrebas d'une voie publique, sauf si l'écoulement des eaux de ruissellement est aggravé par intervention de l'homme (eaux canalisées déversées en un seul point par exemple) ou si l'écoulement résulte d'un défaut d'entretien. Inversement, les voies publiques doivent recevoir les eaux qui s'écoulent naturellement des propriétés riveraines, mais à la condition que ces eaux ne portent pas atteinte à la sécurité publique (article R 116-2 du code de la voirie routière).

Notons enfin que la disposition suivante de l'article d'un plan local d'urbanisme relatif aux réseaux a été jugée légale par la cour administrative d'appel de Paris :

« Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ».

La servitude ne peut s'éteindre par prescription trentenaire. En revanche, une digue empêchant l'écoulement ou une aggravation de l'écoulement peuvent être acquis par prescription trentenaire.

### **III- 3 – La servitude d'écoulement des eaux pluviales sur les toitures**

Tout propriétaire doit édifier le toit de son bâtiment de telle sorte que les eaux de pluie s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique.

Si les eaux s'écoulent directement du toit chez le voisin, ce dernier peut exiger la réalisation de travaux de nature à remédier à la situation (la mise en place d'une gouttière par exemple).

La servitude est respectée si les eaux tombées sur le toit d'un propriétaire se déversent immédiatement de ce toit sur son propre fonds ou sur la voie publique pour se répandre ensuite, par le seul effet de la pente du sol, vers les fonds voisins inférieurs dans les conditions décrites au paragraphe précédent.

La servitude s'éteint par prescription trentenaire. En effet, la servitude est acquise par le propriétaire du toit si le voisin a subi pendant trente ans sans réagir un écoulement provenant directement de la toiture en cause.

### **IV – La servitude de désenclavement**

**Code civil, articles 682 à 685**

Il convient tout d'abord de bien distinguer la servitude légale de désenclavement du droit de passage conventionnel résultant d'un titre qui en détermine l'étendue et les modalités d'exercice.

#### **IV- 1 – Objet de la servitude de désenclavement**

Lorsqu'un fonds ne dispose pas d'issue ou seulement d'une issue insuffisante sur la voie publique, il est dit enclavé et son propriétaire peut réclamer un passage sur un fonds voisin. La nature et l'importance de ce passage sont fonction de l'utilisation normale du fonds, quelle qu'en soit la destination. Les désenclavements d'une salle de cinéma exigeant une issue de secours, d'une exploitation agricole exigeant le passage de machines, ou d'une maison d'habitation exigeant le passage d'un véhicule automobile, conduisent à la réalisation de voies de desserte présentant des caractéristiques proportionnées à leur usage.

La servitude s'étend aux canalisations nécessaires à l'exploitation du fonds.

#### **IV- 2 – Modalités de mise en œuvre de la servitude**

Le passage doit être tracé du côté où le trajet pour rejoindre le fonds enclavé depuis la voie publique est le plus court et le moins dommageable au fonds traversé.

Si l'enclave résulte de la division du terrain, le passage s'effectuera si possible par le terrain détaché. Le propriétaire qui réclame le passage doit une indemnité au propriétaire du fonds traversé.

Les conditions du passage (tracé, heure de passage, entretien) ainsi que l'indemnité peuvent être fixées à l'amiable ou par le juge judiciaire. Celui-ci dispose d'un pouvoir souverain d'appréciation pour déterminer le passage répondant aux exigences susvisées mais il tiendra compte de l'avis de l'administration sur les conditions de sécurité du raccordement du passage à la voie publique.

Les frais de création puis d'entretien du passage sont supportés par celui qui en profite.

#### **IV- 3 – Extinction de la servitude**

La servitude de désenclavement ne peut s'éteindre par prescription trentenaire. En revanche, le propriétaire du fonds servant peut invoquer l'extinction lorsque le fonds dominant cesse d'être enclavé. Si aucun accord amiable n'est trouvé, la suppression de la servitude doit être sollicitée auprès du juge judiciaire.