



# COMMUNE D'ORIGNY LE ROUX



# PLAN LOCAL D'URBANISME



# REGLEMENT

Cabinet Siron Urbanisme Paysage Environnement Les Hayes 61500 La Ferrière-Béchet  
Tel/Fax : 02 33 27 57 82 e-mail : michel.siron@normandie.fr

Novembre 2007

## Plan d'occupation des Sols

Prescrit le : 12 Décembre 1980

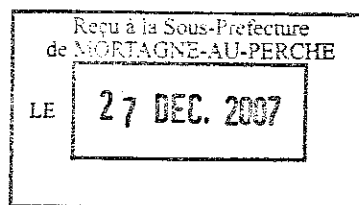
Approuvé le : 30 septembre 1985

## Plan Local d'Urbanisme

Prescrit le : 3 Septembre 2004

Arrêté le : 02 Mai 2007

Approuvé le : 13 Décembre 2007



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du  
13... Décembre... 2007..... approuvant le projet de révision du POS de la commune  
d'Origny Le Roux et sa transformation en PLU

Fait à Origny Le Roux le 13... Décembre... 2007.....

Le Maire

MAIRIE d'ORIGNY LE ROUX  
61130 BELLEME

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement du plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Origny Le Roux.

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L' OCCUPATION DES SOLS**

I - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-6, R.111-7, R.111-8, R.111-9, R.111-10, R.111-11, R.111-12, R.111-13, R.111-15, R.111-17, R.111-18, R.111-19, R.111-21, R.111-23, R.111-24 et R.111-24-1 qui restent applicables :

### ARTICLE R.111-2 :

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

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.111-6 :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### ARTICLE R.111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

#### ARTICLE R.111-8 :

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### ARTICLE R.111-9 :

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

#### ARTICLE R.111-10 :

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

#### ARTICLE R.111-11 :

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

ARTICLE R.111-12 :

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

ARTICLE R.111-13 :

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

ARTICLE R.111-15 :

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

ARTICLE R.111-17 :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

ARTICLE R.111-18 :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

ARTICLE R.111-19 :

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

ARTICLE R.111-21 :

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.111-23 :

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

ARTICLE R.111-24 :

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

ARTICLE R.111-24-1 :

Les dispositions de la sous-section 2 de la présente section ne sont pas applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense définie au b de l'article R. 121-4-1.

**ARCHEOLOGIE**

- Décret 86-192 du 5.02.1986, relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme.

- Loi du 27 septembre 1941 modifiée.

**"toute découverte fortuite mobilière ou 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 04, 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 Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal."**

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones naturelles et zone agricole.

Sur les plans figurent également :

- les terrains classés "espaces boisés classés ou les haies à conserver ou à créer",
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics,
- D.P.U.

Le règlement s'applique aux ZONES URBAINES suivantes :

ZONE U

Le règlement s'applique aux ZONES A URBANISER suivantes :

ZONE AU

ZONE AU1

Le règlement s'applique aux ZONES NATURELLES suivantes :

ZONE N

ZONE Nh1

ZONE Nh2

Le règlement s'applique à la ZONE AGRICOLE suivante :

ZONE A

### **ARTICLE 4—ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (extrait de l'article L.123-I du code de l'urbanisme).

# U

<b>SECTION 1</b> <b>Nature de l'occupation et</b> <b>de l'utilisation du sol</b>
--

## **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions agricoles

Les constructions forestières

Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.

Les habitations légères de loisirs

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, qui par leur implantation et leur activité ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.

Les constructions à usage d'activités qui par leur implantation, leur activité, ou leur volume ne sont pas compatibles avec des zones d'habitation ou qui sont susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.

## **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sans objet

<b>SECTION 2</b> <b>Conditions de l'occupation du sol</b>
--

**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1 - Assainissement

I - EAUX USEES

S'il existe, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation des eaux. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.

II - EAUX PLUVIALES

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié.  
Pour toute nouvelle construction,, la récupération de tout ou partie des eaux pluviales est obligatoire.

2 - Eau potable

Toute construction d'activité doit pouvoir se raccorder au réseau public d'eau potable.

3 - Electricité

Toute construction doit pouvoir se raccorder au réseau d'électricité.

**ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

### **6.1 Dispositions générales**

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

### **6.2 Dispositions particulières**

1. Dans le secteur hachuré magenta, une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,50 m. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que: portail, mur de clôture, clôture, bâtiment annexe, etc. pouvant éventuellement être employés conjointement.
2. Pour les constructions existantes dans la bande de retrait de 5 m, les extensions sont autorisées dans le prolongement du bâti existant.

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

### **Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire ou sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points  $H/2 \cong L$ ), et jamais inférieure à 3 mètres.

### **Pour toutes les autres constructions**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire ou sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points  $H/2 \cong L$ ), et jamais inférieure à 5 mètres.

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

Sans objet

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

Pour les terrains en pente, le calcul de la hauteur des constructions se fait en prenant en compte la situation la plus favorable pour le pétitionnaire.

### Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre maximum de niveaux de constructions (non compris les sous-sol) est fixé à 3, y compris les combles aménageables (R + 1 + C).

### Pour toutes les autres constructions

La hauteur maximale au faîte des constructions est de 9 m.

Pour les constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle préconisée, les extensions sont autorisées dans le prolongement du bâti existant.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

### 1 - Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les constructions anciennes présentant un intérêt architectural témoin de la tradition locale doivent être maintenus et restaurés en tenant compte des caractéristiques et des volumétries propre de l'époque.

Les nouvelles constructions présenteront une volumétrie rectangulaire d'une proportion de 1 pour 1,7. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

$$\text{Exemple } 7.00 \text{ m large} \times 1.7 = 11.90 \text{ m longueur.}$$

## 2 - Toitures

### 2.1 Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 45° comptés par rapport à l'horizontale et à deux pans.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum et le nombre de pans peut être différent pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture et le nombre de pans est différent à ceux admis dans la zone.
- l'architecture innovante ou contemporaine à condition que les constructions soient en harmonie avec celles déjà existantes

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de la petite tuile plate.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

### 2.2 Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

## 3 - Les ouvertures

Pour les constructions anciennes existantes présentant un intérêt architectural témoin de la tradition locale, les chiens assis sont interdits et les baies anciennes doivent être maintenues dans leur proportion d'origine. Les nouvelles baies doivent respecter les proportions et les dispositions des baies anciennes.

### 4 – Les façades

La couleur des enduits se rapproche de la couleur des enduits locaux anciens utilisant les sables locaux.

## 5 – Clôtures

Les clôtures seront :

- Soit en mur de pierre de pays ou mur enduit ;
- Soit d'un grillage doublée d'une haie libre ou taillée composée de végétaux indigènes. La clôture ne pourra dépasser la hauteur de la haie;
- Soit d'un muret en pierre du pays ou un mur enduit doublé d'une haie libre ou taillée composée de végétaux indigènes ;
- Soit d'un muret en pierre du pays ou un mur enduit surmonté d'une grille.

## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut 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 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS

Les plantations de haies sont d'essences locales.

<b>SECTION 3</b> <b>Possibilités maximales d'occupation du sol</b>
---

## ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# N

<p style="text-align: center;"><b>SECTION 1</b> <b>Nature de l'occupation et</b> <b>de l'utilisation du sol</b></p>
---

## **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **Commun à toutes les zones**

1. Les constructions agricoles.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

### **En Nh2**

Les nouvelles constructions à usage d'habitation

## **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Pour les zones Nh2**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, qui par leur implantation et leur activité sont compatibles avec des zones rurales d'habitation ou qui ne génèrent pas de gêne pour le voisinage.
2. L'adaptation, la réfection, la réhabilitation, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes accolées ou non.
3. Les extensions inférieures à 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette ou inférieures à cent mètres carrés plancher hors œuvre nette.(Choisir la règle la plus favorable au pétitionnaire).
4. Les constructions à usage d'activité qui par leur implantation, leur activité, ou leur volume sont compatibles avec des zones rurales d'habitation et n'apportent pas de gêne au voisinage.

### **Pour les zones Nh1**

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, qui par leur implantation et leur activité sont compatibles avec des zones rurales d'habitation ou qui ne génère pas de gêne pour le voisinage.
2. Les constructions à usage d'habitation et/ou d'activités qui par leur implantation, leur activité, ou leur volume sont compatibles avec des zones rurales d'habitation et qui n'apportent pas de gêne au voisinage.

## **Pour les zones N**

1. La reconstruction à l'identique après sinistre.
2. Les installations et travaux divers sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement
3. Les constructions d'activités forestières
4. Les travaux, occupations et constructions d'intérêt général.

<b>SECTION 2</b> <b>Conditions de l'occupation du sol</b>
--

## **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Sans objet

## **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Assainissement

#### I - EAUX USEES.

Le dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

#### II - EAUX PLUVIALES.

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié.

Pour toute nouvelle construction, la récupération de tout ou partie des eaux pluviales est obligatoire.

### 2 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit pouvoir se raccorder au réseau public d'eau potable.

### 3 - Electricité

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit pouvoir se raccorder au réseau d'électricité.

### **Dans le secteur hachuré bleu**

Le creusement de puits, forage privé ou ouvrage pour le prélèvement d'eau souterraine, à l'exception de ceux d'intérêt général destiné à l'alimentation en eau potable publique, sont interdits.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable et au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, ou à un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

### **ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

#### **6.1 Dispositions générales**

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

#### **6.2 Dispositions particulières**

1. Pour les constructions existantes dans la bande de retrait de 5 m, les extensions sont autorisées dans le prolongement du bâti existant.
2. Dans le secteur hachuré orange, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement.

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

#### **Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire ou sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points  $H/2 = L$ ), et jamais inférieure à 3 mètres.

#### **Pour toutes les autres constructions**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire ou sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points  $H/2 = L$ ), et jamais inférieure à 5 mètres.

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

Sans objet

### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie de l'îlot de propriété.

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

Pour les terrains en pente, le calcul de la hauteur des constructions se fait en prenant en compte la situation la plus favorable pour le pétitionnaire.

#### **Pour les constructions à usage d'habitation**

Le nombre maximum de niveaux de constructions (non compris les sous-sol) est fixé à 3, y compris les combles aménageables (R + 1 + C).

#### **Pour toutes les autres constructions**

La hauteur maximale au faîte des constructions est de 9 m.

### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

#### **1 - Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les constructions anciennes présentant un intérêt architectural témoin de la tradition locale doivent être maintenus et restaurés en tenant compte des caractéristiques et des volumétries propre de l'époque.

Les nouvelles constructions présenteront une volumétrie rectangulaire d'une proportion de 1 pour 1,7. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

$$\text{long.} \times 1.7 = \text{longueur minimum}$$

## 2 - Toitures

### 2.1 Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 45° comptés par rapport à l'horizontale et à deux pans.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum et le nombre de pans peut être différent pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture et le nombre de pans est différent à ceux admis dans la zone.
- l'architecture innovante ou contemporaine à condition que les constructions soient en harmonie avec celles déjà existantes

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de la petite tuile plate.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

### 2.2 Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

## 3 – Ouvertures

Pour les constructions anciennes existantes présentant un intérêt architectural témoin de la tradition locale les chiens assis sont interdits et les baies anciennes doivent être maintenues dans leur proportion d'origine. Les nouvelles baies doivent respecter les proportions et les dispositions des baies anciennes.

## 4 – Les façades

La couleur des enduits se rapproche de la couleur des enduits locaux anciens utilisant les sables locaux.

## 5 – Clôtures

Les clôtures seront :

- Soit en mur de pierre de pays ou mur enduit ;
- Soit d'un grillage doublée d'une haie libre ou taillée composée de végétaux indigènes. La clôture ne pourra dépasser la hauteur de la haie ;
- Soit d'un muret en pierre du pays ou un mur enduit doublé d'une haie libre ou taillée composée de végétaux indigènes ;
- Soit d'un muret en pierre du pays ou un mur enduit surmonté d'une grille.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut 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 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS – PLANTATIONS**

Les plantations de haies devront être composées d'essences locales.

### **SECTION 3**

#### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

## **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# AU

<p><b>SECTION 1</b> <b>Nature de l'occupation et</b> <b>de l'utilisation du sol</b></p>
---

## **ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

1. Des constructions ou ensemble de constructions à usage d'habitation, commerces, bureaux, services, équipements publics et artisanat y compris les éventuels équipements d'accompagnement liés aux réseaux.

Il faut que :

- l'opération soit compatible avec un aménagement cohérent de la zone ;
  - l'opération ne compromette pas ou ne rende pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration. l'aménagement du reste de la zone ;
  - la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
  - l'aménageur prenne à sa charge les équipements propres à l'opération.
  - L'urbanisation peut être réalisée par tranches.
  - Les constructions admises qui ne sont pas à usage d'habitation doivent être compatibles avec les zones d'habitation et ne pas être susceptible d'apporter une gêne au voisinage.
2. Des installations et travaux divers compatibles avec les zones d'habitations et qui n'apportent pas de gêne au voisinage.
- Des exhaussements et affouillements du sol
  - Des installations et travaux divers compatibles avec une zone à vocation principale d'habitation.

## **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol en zone AU1 doivent respecter les orientations d'aménagement fixées.

<b>SECTION 2</b> <b>Conditions de l'occupation du sol</b>
--

## **ARTICLE 3 -ACCES ET VOIRIE**

Sans objet

## **ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Assainissement

#### I - EAUX USEES.

S'il existe, le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une évacuation des eaux. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisée.

#### II - EAUX PLUVIALES.

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Pour toute nouvelle construction, la récupération de tout ou partie des eaux pluviales est obligatoire.

### 2 - Eau potable

Toute construction d'activité doit pouvoir se raccorder au réseau public d'eau potable.

### 3 - Electricité

Toute construction doit pouvoir se raccorder au réseau d'électricité.

## **ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

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

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

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

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire ou sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points  $H/2 L$ ), et jamais inférieure à 3 mètres.

Pour toutes les autres constructions

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire ou sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points  $H/2 L$ ), et jamais inférieure à 5 mètres.

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

Sans objet

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

Pour les terrains en pente, le calcul de la hauteur des constructions se fait en prenant en compte la situation la plus favorable pour le pétitionnaire.

### **Pour les constructions à usage d'habitation**

Le nombre maximum de niveaux de constructions (non compris les sous-sol) est fixé à 3, y compris les combles aménageables (R + 1 + C).

### **Pour toutes les autres constructions**

La hauteur maximale au faîte des constructions est de 9 m.

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, 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.

### **1 - Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les nouvelles constructions présenteront une volumétrie rectangulaire d'une proportion de 1 pour 1,7. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

### **2 – Toitures**

#### **2.1 Pentes**

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 45° comptés par rapport à l'horizontale et à deux pans.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum et le nombre de pans peut être différent pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
- L'architecture innovante ou contemporaine à condition que les constructions soient en harmonie avec celles déjà existantes.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de la petite tuile plate. La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

## 2.2 Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

## 3 – Les ouvertures

Les nouvelles baies doivent respecter les proportions et les dispositions des baies anciennes.

## 4 – Les façades

La couleur des enduits se rapproche de la couleur des enduits locaux anciens utilisant les sables locaux.

## 5 - Clôtures

Les clôtures seront :

- Soit en mur de pierre de pays ou mur enduit ;
- Soit d'un grillage doublée d'une haie libre ou taillée composée de végétaux indigènes. La clôture ne pourra dépasser la hauteur de la haie ;
- Soit d'un muret en pierre du pays ou un mur enduit doublé d'une haie libre ou taillée composée de végétaux indigènes ;
- Soit d'un muret en pierre du pays ou un mur enduit surmonté d'une grille.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut 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 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET LOISIRS - PLANTATIONS**

Les plantations de haies devront être composées d'essences locales.

### **SECTION 3**

#### **Possibilités maximales d'occupation du sol**

## **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

# A

## SECTION 1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### **ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations strictement liées et nécessaires

1. A l'exploitation agricole
2. Aux services publics ou d'intérêt collectif

#### **Dans le secteur hachuré bleu**

Des interdictions et des limitations aux occupations et utilisations du sol dans la zone du captage d'eau sont définis dans l'arrêté préfectoral en date du 19 avril 2004 déclarant d'utilité publique le captage d'eau potable à Chèreperrine. (voir copie de l'arrêté préfectoral en annexes du présent règlement)

### **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les équipements nécessaires à la vente directe de produits fermiers, d'hébergement touristique, et de restauration à la ferme, et toutes autres activités sont autorisés dans le respect des normes particulières à cet effet, dès lors que ces activités ont pour support l'exploitation agricole, ou qu'elles en constituent le prolongement .
2. Les constructions à usage d'habitation, strictement liés et nécessaire à l'activité agricole implantées à une distance inférieure de 100 mètres de l'extrémité des bâtiments d'exploitation.
3. Les installations et travaux divers

#### **Dans le secteur hachuré bleu**

Des interdictions et des limitations aux occupations et utilisations du sol dans la zone du captage d'eau sont définis dans l'arrêté préfectoral en date du 19 avril 2004 déclarant d'utilité publique le captage d'eau potable à Chèreperrine. (voir copie de l'arrêté préfectoral en annexes du présent règlement)

<b>SECTION 2</b> <b>Conditions de l'occupation du sol</b>
--

**ARTICLE 3- ACCES ET VOIRIE**

Sans objet

**ARTICLE 4- DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1 - Assainissement

I - EAUX USEES.

Le dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

II - EAUX PLUVIALES.

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié.

Pour toute nouvelle construction, la récupération de tout ou partie des eaux pluviales est obligatoire.

2 - Eau potable

Toute construction doit pouvoir se raccorder au réseau public d'eau potable.

**Dans le secteur hachuré bleu**

Le creusement de puits, forage privé ou ouvrage pour le prélèvement d'eau souterraine, à l'exception de ceux d'intérêt général destiné à l'alimentation en eau potable publique, sont interdits.

Dans ce secteur, toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable et être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur.

3 - Electricité

Toute construction doit pouvoir se raccorder au réseau d'électricité.

**ARTICLE 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

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

### **6.1 Dispositions générales**

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

### **6.2 Dispositions particulières**

1. Pour les constructions existantes dans la bande de retrait de 5 m, les extensions sont autorisées dans le prolongement du bâti existant.
2. Dans le secteur hachuré orange, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 15 mètres minimum par rapport à l'alignement.

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

### **Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire ou sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points  $H/2 = L$ ), et jamais inférieure à 3 mètres.

### **Pour toutes les autres constructions**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire ou sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points  $H/2 = L$ ), et jamais inférieure à 5 mètres.

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

Sans objet

## **ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, etc..) ni aux édifices du culte.

### **Pour les constructions à usage d'habitation**

Le nombre maximum de niveaux de constructions (non compris les sous-sol) est fixé à 3, y compris les combles aménageables (R + 1 + C).

## **ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR**

### **1 - Volumes et terrassements**

#### **Construction à usage d'habitation uniquement**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

### **2 - Toitures**

#### **2.1 Pentes**

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 45° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics.
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.
- les bâtiments agricoles
- l'architecture innovante ou contemporaine à condition que les constructions soient en harmonie avec celles déjà existantes

## 2.2 Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

### **Construction à usage d'habitation uniquement**

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de la petite tuile plate.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

### **Constructions à usage d'activités et annexes et équipements**

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte de la petite tuile plate.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

## 2.3 Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

## 3 - Clôtures

Les clôtures seront :

- Soit en mur de pierre de pays ou mur enduit ;
- Soit d'une haie libre ou taillée composée de végétaux indigènes. La clôture ne pourra dépasser la hauteur de la haie ;
- Soit d'un muret en pierre du pays ou un mur enduit doublé d'une haie libre ou taillée composée de végétaux indigènes ;
- Soit d'un muret en pierre du pays ou un mur enduit surmonté d'une grille.

## **ARTICLE 12- STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut 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 13- ESPACES VERTS ET PLANTATIONS**

Les plantations de haies devront être composées d'essences locales.

<p style="text-align: center;"><b>SECTION 3</b> <b>Possibilités maximales d'occupation du sol</b></p>
---

### **ARTICLE 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet