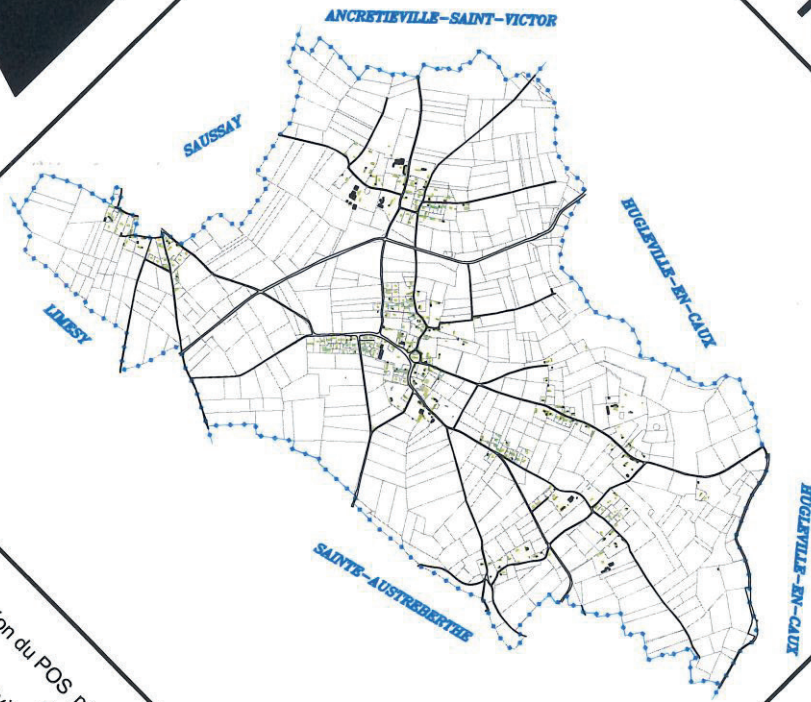


# EMANVILLE

## Règlement

# PLU

## Deuxième modification



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Elaboration du POS prescrit le : 06-08-1985  
approuvé le : 29-03-1988  
1ère révision arrêtée le : 13-11-1992  
Révision du POS en PLU prescrite le : 17-12-2004  
arrêtée le : 13-11-2009  
1ère modification prescrite le : 18-06-2010  
approuvée le : 17-12-2010  
1ère modification prescrite le : 22-04-2011

### 2ème Modification

Prescrite le : 16/03/2012  
Arrêtée le :  
Modifiée le :  
Approuvée le : 21/02/2014

Dossier établi par



**LARSON-BOZON / VAREA**  
Tél : 02 35 75 10 12 Fax : 02 35 75 61 64 aftopo@orange.fr  
**M.I.N. 76000 ROUEN**  
**GEOMETRES EXPERTS**





## SOMMAIRE

Dispositions générales.....	5
Dispositions applicables au secteur urbain "U".....	9
Dispositions applicables au secteur à urbaniser "AU".....	17
Dispositions applicables au secteur naturel et forestier "N".....	25
Dispositions applicables au secteur agricole "A".....	33
Les emplacements réservés.....	43



## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au code de l'urbanisme, et notamment à ses articles R.123-4 à R.13-10.

### Article 1 - Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Emanville.

### Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- a) les articles L.111-9, 111-10, L.421-4, R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme,
- b) les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe (notice et plan).

### Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).

**a) La zone urbaine (zones U)**, comprenant les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est composée d'un secteur en centre bourg (U) et de trois secteurs en hameaux (Uh) voués à l'habitation ainsi que les sous- secteurs suivants :

- les sous-secteurs indicés "i" affectés par des risques d'inondation ou d'expansion de ruissellement,
- les sous-secteurs indicés "m" affectés par des risques d'effondrement dus à la présence de cavités souterraines qui, notamment, limitent strictement toute construction ou installation,
- les sous-secteurs indicés "im" affectés par les risques évoqués aux deux points précédents.

**b) Les zones à urbaniser (zones AU)**, comprenant les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont au nombre de deux (2) à avoir une vocation principale d'habitat et une zone AUza à vocation d'activités artisanales. Elles sont composées de la façon suivante :

- le secteur AU situé à l'est du centre bourg,
- le secteur AU situé à l'ouest du centre bourg,
- le secteur AUza situé à proximité du château d'eau,
- les sous-secteurs indicés "i" affectés par des risques d'inondation ou d'expansion de ruissellement,
- les sous-secteurs indicés "m" affectés par des risques d'effondrement dus à la présence de cavités souterraines qui, notamment, limitent strictement toute construction ou installation.

Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate des zones AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, chacune de ces zones pourra être ouverte en une seule phase d'aménagement.

Le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement et le règlement.

**c) Les zones naturelles et forestières (zones N)** comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles comprennent 3 secteurs :

- les secteurs N stricts correspondant aux terrains boisés,
- les secteurs N1 correspondant à des terrains bâtis situés dans les différents hameaux, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux,
- le secteur N2 correspondant aux terrains bâtis situés dans les hameaux, où la construction, la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées,
- des sous-secteurs indicés "i" affectés par des risques d'inondation ou d'expansion de ruissellement,
- des sous-secteurs indicés "m" affectés par des risques d'effondrement dus à la présence de cavités souterraines qui, notamment, limitent strictement toute construction ou installation,
- des sous-secteurs indicés "im" affectés par les risques évoqués aux deux points précédents.

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

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

Les zones agricoles incluent :

- des sous-secteurs indicés "i" affectés par des risques d'inondation ou d'expansion de ruissellement,
- des sous-secteurs indicés "m" affectés par des risques d'effondrement dus à la présence de cavités souterraines,
- des sous-secteurs indicés "im" affectés par les risques évoqués aux deux points précédents.

Le règlement peut comprendre tout ou partie des 14 règles qui reprennent les articles suivants :

**Section 1 : La nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

Article 1 : expose ce qui est interdit.

Article 2 : expose ce qui est autorisé sous conditions particulières.

**Section 2 : Les conditions de l'occupation du sol**

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux et précisions sur les conditions de réalisation de l'assainissement individuel le cas échéant.

Article 5 : Caractéristiques des terrains. Désormais, la superficie minimum de parcelle ne peut être édictée que pour des parcelles concernées par un dispositif d'assainissement individuel ou lorsqu'elle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

Article 6 : (obligatoire). Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 : (obligatoire). Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 : (obligatoire en zone N). Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement des véhicules.

Article 13 : Espaces libres et plantations. Prescriptions en matière d'aires de jeu et de loisirs.

**Section 3 : Possibilités maximales d'utilisation du sol**

Article 14 : Le COS est autorisé en zones U et AU; il ne peut être instauré en zone N que dans le cas où la possibilité de transfert de COS a été inscrite.



## DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR URBAIN "U"

La zone urbanisée d'Emanville comprend les secteurs déjà urbanisés de la commune. On y trouve essentiellement de l'habitat, des équipements, des services et des activités d'accompagnement.

La zone U se présente sous la forme d'un bourg ancien et de nombreuses constructions réalisées sous forme de lotissement. Elle est composée d'un seul tenant et comporte les sous-secteurs suivants :

- les sous-secteurs indicés "i" affectés par des risques d'inondation ou d'expansion de ruissellement,
- les sous-secteurs indicés "m" affectés par des risques d'effondrement dus à la présence de cavités souterraines,
- les sous-secteurs indicés "im" affectés par les risques évoqués aux deux points précédents.

Les zones Uh sont situées en hameaux desservis par l'ensemble des réseaux et donc considérées comme urbanisées. Ces zones comportent les mêmes sous-secteurs précédemment cités.



## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article U1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### ***Quelle que soit la zone U :***

- 1.1 - Toutes les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole et forestière ou d'entrepôt sauf celles visées à l'article U.2.
- 1.2 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
  - permanents (art. R.443-7),
  - saisonniers (art. R. 443-8.1).
- 1.4 - Le stationnement des caravanes (art. R.443.4)
- 1.5 - Les garages groupés et alignés sur rue non intégrés dans les constructions à usage d'habitation.
- 1.6 - Les constructions dans les sous-secteurs indicés "i", "m" ou "im" sauf celles visées à l'article U2.

### **Article U2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

#### ***Quelle que soit la zone U :***

- 2.1 - Les constructions et installations à usage de commerce uniquement liées à la vie du quartier, sous réserves qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.  
  
En outre leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.2 - Les extensions mesurées dans les sous-secteurs indicés « i », « m », ou « im ».
- 2.3 - Les aires permanentes de stationnement, de jeux et de sport ouvertes au public, les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils sont liés à l'urbanisation ou à la réalisation d'aménagements publics ou de gestion des eaux pluviales.
- 2.4 - Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils sont liés :
  - à l'urbanisation,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics,
  - ou à la réalisation d'aménagements de gestion des eaux pluviales
  - ou à la recherche de cavités, ceci afin de lever ou préciser le risque.

- 2.5 - Sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible :
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, sauf dans les sous-secteurs :
    - o indicés "m" lorsque le sinistre provient d'un affaissement de terrain,
    - o indicés "i" lorsque le sinistre provient d'une inondation.

## **Section 2 - Les conditions de l'occupation du sol**

### **Article U3 - Accès et voirie**

#### 3.1 - Accès

- 3.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 3.1.2 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.3 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.4 - Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules au sortir des propriétés.
- 3.1.5 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.

#### 3.2 - Voirie

- 3.2.1 - Les voiries doivent être compatibles avec les objectifs d'aménagement de la zone et être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel.
- 3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent donc avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

### **Article U4 - Desserte par les réseaux**

#### 4.1 - Eau potable

- 4.1.1 - Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 - Assainissement eaux usées

- 4.2.1 - Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

#### 4.3 - Assainissement pluvial

- 4.3.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).
- 4.3.2 - Les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures habitations. De même, ils ne devront pas aggraver la situation des constructions existantes.
- 4.3.3 - Les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.4 - *Pour les projets de 3 lots maximum et inférieur à 1 hectare*, un dispositif de stockage des eaux pluviales devra être réalisé. Ce dispositif sera d'un volume équivalent au volume journalier décennal ruisselé sur les parties imperméabilisées (environ 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup>). Il devra être conçu pour se vidanger entre 1 et 2 jours.
- 4.3.5 - *Pour les projets de plus de 3 lots ou supérieur à 1 hectare*, des aménagements hydrauliques devront être réalisés. Ils seront dimensionnés pour recueillir tout événement pluviométrique de fréquence rare (événement pluvial local catastrophique ou pluie locale centennale). Le temps de vidange de la zone de stockage sera compris entre 1 et 2 jours.
- 4.3.6 - Le propriétaire doit, à sa charge exclusive, réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.7 - Les mares, bassins, fossés et noues nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnés au plan de zonage, ainsi que celles créées dans le cadre de nouvelles constructions devront être maintenus et entretenus.

#### 4.4 - Electricité – téléphone

- 4.4.1 - Les branchements téléphoniques et électriques doivent être enterrés. En cas de réseau public aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro- souterrain (le réseau privé est enterré et débouche sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public à l'extérieur de la propriété).

### **Article U5 - Caractéristiques des terrains**

Néant

### **Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 - Les constructions doivent être implantées :
  - soit avec un recul minimum par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées de 4 m,
  - soit à l'alignement des constructions existantes, notamment dans le cadre d'extension.

- 6.2 - Les ouvrages techniques doivent être édifiés à au moins 0,50m de l'alignement des voies publiques existantes ou futures.

## **Article U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 - Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
  - soit à l'alignement des constructions existantes, notamment dans le cadre d'extension,
  - soit observer un recul par rapport à la limite séparative égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 7.2 - Les constructions d'agrément dont la hauteur est inférieure à 3,50m telles que les abris de jardin doivent être implantées au minimum à 1m de la limite.
- 7.3 - Les ouvrages techniques doivent être édifiés avec un recul minimum de 0,50m par rapport à la limite séparative.

## **Article U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Néant

## **Article U9 - Emprise au sol**

### ***Dans la zone U :***

- 9.1 - La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

### ***Dans la zone Uh :***

- 9.2 - La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

### ***Quelle que soit la zone U :***

- 9.3 - Pour les établissements publics et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement, l'emprise au sol ne doit pas excéder 95% de la superficie de la propriété foncière.
- 9.4 - L'emprise au sol des ouvrages techniques ne doit pas excéder 95% de la superficie de la propriété foncière

## **Article U10 - Hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée verticalement, en tout point, à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues.

- 10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser l'étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni de 6 mètres à l'égout de toiture.

10.2 - La hauteur des équipements publics et des installations techniques nécessaires à leur fonctionnement ne doit pas excéder 10m.

## **Article U11 - Aspect extérieur**

### 11.1 - Généralités

11.1.1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de conditions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site ou au paysage naturel.

11.1.2 - Les équipements techniques doivent être dissimulés par des haies végétales.

### 11.2 - Adaptation au sol

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. Lorsque la pente du terrain ne nécessite pas d'aménagement spécial, la cote du plancher fini du rez-de-chaussée ne devra pas être supérieure à 0,50m au dessus du sol naturel

### 11.3 - Aspect

11.3.1 - Les façades auront un ton homogène. Les enduits et les peintures de ton "criard" sont interdits. Les matériaux de remplissage destinés à être revêtus ne peuvent rester apparents.

### 11.4 - Toitures

11.4.1 - Les couvertures seront réalisées en matériaux respectant la gamme de teintes des ardoises, tuiles, chaume.

11.4.2 - Les toitures de toute construction d'habitation doivent respecter une pente supérieure ou égale à 45°, avec un débord de toit de 20cm minimum. Une autre pente, sans que celle-ci soit inférieure à 15°, pourra être admise pour les annexes jointives ou non ou pour les agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

11.4.3 - Les toitures des équipements publics doivent respecter une pente supérieure ou égale à 30°, avec un débord de toit de 20cm minimum.

11.4.4 - Les toitures terrasses et toitures mono-pentes sont interdites sauf :

- dans le cas de petits ouvrages techniques (transformateur EDF...),
- dans le cas de la réalisation d'une annexe d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

La toiture mono-pente devra, pour ces quelques cas, respecter un minimum de 15°.

### 11.5 - Clôtures

11.5.1 - Les piliers d'entrée et clôtures doivent respecter le caractère de leur environnement notamment dans les matériaux utilisés.

11.5.2 - Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, ne dépassant pas 2m de hauteur.

*Les essences locales sont listées à la fin du rapport de présentation.*

## Article U12 - Stationnement des véhicules

- 12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation et du domaine public.
- 12.2 - Dans le cadre des installations à usage commercial, le stationnement doit être justifié au regard des besoins pour les véhicules des employés, des fournisseurs et de la clientèle y compris les poids lourds. Ce stationnement doit être assuré en dehors des voies de circulation. Le stationnement de vélos doit également être pris en compte.

## Article U13 - Espaces libres et plantations

- 13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.2 - Les alignements d'arbres ou de haies classés, figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres ou de haies constitués d'essences locales.
- 13.3 - Dans le cas de programme d'ensemble de maisons individuelles, la réalisation d'espaces verts est impérative pour tout ensemble comportant plus de 10 logements, même dans le cas d'habitations disposant de jardins privatifs.
- Dans l'espace vert, seront incluses des aires de jeux d'enfants (zones aménagées ou pelouses accessibles) isolées des allées de circulation voiture et des aires de stationnement.
- 13.4 - Les espaces verts doivent représenter un minimum de 20% de la superficie du terrain.
- 13.5 - La surface de stationnement des véhicules ne constitue pas des espaces verts. Les aires de stationnement ne devront pas être imperméabilisées.

*Les essences locales sont listées à la fin du rapport de présentation.*

## Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol

### Article U14 - Coefficient d'occupation du sol

#### ***Dans la zone U :***

Sans prescription

#### ***Dans la zone Uh :***

Pour les constructions à usage d'habitation, le C.O.S est fixé à 0,30.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR A URBANISER "AU"**

Les zones à urbaniser d'Emanville comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ces zones devront être ouvertes dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les zones AU sont composées de la façon suivante :

- le secteur AU situé à l'est du centre bourg,
- le secteur AU situé à l'ouest du centre bourg,
- le secteur AUza situé à proximité du château d'eau,
- les sous-secteurs indicés "i" affectés par des risques d'inondation ou d'expansion de ruissellement,
- les sous-secteurs indicés "m" affectés par des risques d'effondrement dus à la présence de cavités souterraines qui, notamment, limitent strictement toute construction ou installation.

Les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate des zones AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, chacune de ces zones pourra être ouverte en une seule phase d'aménagement.



## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

#### ***Dans la zone AUza :***

1.1 - Les constructions à usage d'habitation,

#### ***Quelle que soit la zone AU :***

1.2 - Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.

1.3 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.4 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

- permanents (art. R.443-7),
- saisonniers (art. R. 443-8.1).

1.5 - Le stationnement des caravanes (art. R.443.4)

1.6 - Les constructions dans les sous-secteurs indicés "i", "m" ou "im".

### **Article AU2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

#### ***Dans la zone AUza :***

2.1 - Les constructions et installations à usage artisanal, sous réserves qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

#### ***Quelle que soit la zone AU :***

2.2 - Les constructions à usage d'habitation et les commerces de proximité y compris les commerces de bouche et les services à la personne. Le constructeur ou le lotisseur prendra à sa charge la réalisation des équipements propres à la zone sans préjudice des participations éventuellement exigibles.

2.3 - Toute construction autre qu'à usage d'activités industrielles, agricoles, d'entrepôt et de commerces à condition que le lotisseur ou le constructeur prenne la réalisation des équipements propres à la zone à sa charge, sans préjudice des participations éventuellement exigibles.

- 2.4 - Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils sont liés :
- à l'urbanisation,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics,
  - ou à la réalisation d'aménagements de gestion des eaux pluviales
  - ou à la recherche de cavités, ceci afin de lever ou préciser le risque.
- 2.5 - Les ouvrages techniques, ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.6 - Les extensions mesurées dans les sous secteurs indicés « i », « m », ou « im ».

## **Section 2 - Les conditions de l'occupation du sol**

### **Article AU3 - Accès et voirie**

- 3.1 - Accès
- 3.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 3.1.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3 - Les accès doivent notamment être aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante,
  - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
- 3.2 - Voirie
- 3.2.1 - Les voies nouvelles doivent être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel.
- 3.2.2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent donc avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

### **Article AU4 - Desserte par les réseaux**

- 4.1 - Eau potable
- 4.1.1 - Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.
- 4.2 - Assainissement eaux usées
- 4.2.1 - Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

#### 4.3 - Assainissement pluvial

- 4.3.1 - Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...).
- 4.3.2 - Les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures habitations. De même, ils ne devront pas aggraver la situation des constructions existantes.
- 4.3.3 - Le propriétaire doit, à sa charge exclusive, réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.4 - Les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante.
- 4.3.5 - La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Le propriétaire doit, à sa charge exclusive, réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ou de constructions ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval par rapport à la situation préexistante :

- des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales devront être réalisés et dimensionnés pour recueillir efficacement tout événement pluviométrique de fréquence rare (événement pluvieux local catastrophique ou pluie locale centennale),
  - le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2l/s/ha aménagé.
- 4.3.6 - Les mares, bassins, fossés et noues nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnés au plan de zonage, ainsi que celles créées dans le cadre de nouvelles constructions devront être maintenus et entretenus.

#### 4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution

- 4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques et le réseau de télédistribution seront enterrés.

### **Article AU5 - Caractéristiques des terrains**

Néant

### **Article AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1 - Les constructions doivent observer un recul minimum par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées de 4 m.
- 6.2 - Les ouvrages techniques doivent être édifiés à au moins 0,50m de l'alignement des voies publiques existantes ou futures.

## **Article AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 - Les constructions doivent être implantées :
- soit en limite séparative,
  - soit observer un recul par rapport à la limite séparative égal à la moitié de la hauteur de la construction.
- 7.2 - Les constructions d'agrément dont la hauteur est inférieure à 3,50m telles que les abris de jardin doivent être implantées au minimum à 1m de la limite.
- 7.3 - Les ouvrages techniques doivent être édifiés avec un recul minimum de 0,50m par rapport à la limite séparative.

## **Article AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Néant

## **Article AU9 - Emprise au sol**

- 9.1 - La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.
- 9.2 - L'emprise au sol des ouvrages techniques ne doit pas excéder 95% de la superficie de la propriété foncière.

## **Article AU10 - Hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée verticalement, en tout point, à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues.

- 10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser l'étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni de 6 mètres à l'égout de toiture.
- 10.2 - La hauteur des équipements publics et des installations techniques nécessaires à leur fonctionnement ne doit pas excéder 10m.

## **Article AU11 - Aspect extérieur**

11.1 - Généralités

### ***Dans la zone AUza :***

- 11.1.1 - Les constructions ou installations doivent présenter une unité d'aspect, un réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.
- 11.1.2 - Les locaux techniques ainsi que les zones de stockage de déchets doivent être dissimulés par des haies végétales.

### **Quelle que soit la zone AU :**

11.1.3 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de conditions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site ou au paysage naturel.

11.1.4 - Les équipements techniques doivent être dissimulés par des haies végétales.

### 11.2 - Adaptation au sol

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. Lorsque la pente du terrain ne nécessite pas d'aménagement spécial, la cote du plancher fini du rez-de-chaussée ne devra pas être supérieure à 0,50m au dessus du sol naturel

### 11.3 - Aspect

11.3.1 - Les façades auront un ton homogène. Les enduits et les peintures de ton "criard" sont interdits. Les matériaux de remplissage destinés à être revêtus ne peuvent rester apparents.

### 11.4 - Toitures

11.4.1 - Les couvertures seront réalisées en matériaux respectant la gamme de teintes des ardoises, tuiles, chaume.

11.4.2 - Les toitures de toute construction d'habitation doivent respecter une pente supérieure ou égale à 45° avec un débord de toit de 20cm minimum. Une autre pente, sans que celle-ci soit inférieure à 15°, pourra être admise pour les annexes jointives ou non ou pour les agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

11.4.3 - Les toitures terrasses et toitures mono-pentes sont interdites sauf :  
- dans le cas de petits ouvrages techniques (transformateur EDF...),  
- dans le cas de la réalisation d'une annexe d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

La toiture mono-pente devra, pour ces quelques cas, respecter un minimum de 15°.

### 11.5 - Clôtures

11.5.1 - Les piliers d'entrée et clôtures doivent respecter le caractère de leur environnement notamment dans les matériaux utilisés.

11.5.2 - Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, ne dépassant pas 2m de hauteur.

*Les essences locales sont listées à la fin du rapport de présentation.*

## **Article AU12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 - Dans le cadre des commerces de proximité y compris les commerces de bouche et les services à la personne,

Dans le cadre de la zone AUza :

Le stationnement doit être justifié au regard des besoins pour les véhicules des employés, des fournisseurs et de la clientèle y compris les poids lourds. Ce stationnement doit être assuré en dehors des voies de circulation. Le stationnement de vélos doit également être pris en compte.

## **Article AU13 - Espaces libres et plantations**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.2 - Les alignements d'arbres ou de haies classés, figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres ou de haies constitués d'essences locales.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

13.4 - Les espaces verts doivent représenter un minimum de 20% de la superficie du terrain.

13.5 - La surface de stationnement des véhicules ne constitue pas des espaces verts. Les aires de stationnement ne devront pas être imperméabilisées.

*Les essences locales sont listées à la fin du rapport de présentation.*

## **Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol**

### **Article AU14 - Coefficient d'occupation du sol**

Néant

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NATUREL "N"**

Les zones naturelles et forestières (zones N) comprennent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones naturelles comprennent 3 secteurs :

- les secteurs N stricts correspondant aux terrains boisés,
- les secteurs N1 correspondant à des terrains bâtis situés dans les différents hameaux, où la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve de la préservation du caractère naturel des lieux,
- le secteur N2 correspondant aux terrains bâtis situés dans les hameaux, où la construction, la réhabilitation des bâtiments existants et leur extension mesurée sont autorisées,
- des sous-secteurs indicés "i" affectés par des risques d'inondation ou d'expansion de ruissellement,
- des sous-secteurs indicés "m" affectés par des risques d'effondrement dus à la présence de cavités souterraines qui, notamment, limitent strictement toute construction ou installation,
- des sous-secteurs indicés "im" affectés par les risques évoqués aux deux points précédents.



## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 - Dans les zones N strict, tout type de construction.

#### ***Dans les zones N1 et N2 :***

1.2 - Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles prévues à l'article 2

1.3 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

- permanents (art. R.443-7),
- saisonniers (art. R. 443-8.1).

1.4 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1.5 - Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux prévus à l'article 2.

1.6 - Les constructions dans les sous-secteurs indicés "i", "m" ou "im", sauf celles prévues à l'article 2.

### **Article N2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

#### ***Dans les zones N1 :***

2.1 - Les constructions ou installations liées à une activité artisanale,

2.2 - L'extension des constructions existantes ou réhabilitées (SHON de l'extension inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>) limitée à une fois par tranche de 10 ans.

#### ***Dans les zones N2 :***

2.3 - Les constructions à usage d'habitation,

#### ***Dans les zones N1 et N2 :***

2.4 - La réhabilitation des constructions existantes,

2.5 - La construction d'une annexe jointive ou non, limitée à une fois par tranche de 10 ans.

2.6 - Les ouvrages techniques, ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

2.7 - Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils sont liés :

- à l'urbanisation,
- ou à la réalisation d'aménagements publics,
- ou à la réalisation d'aménagements de gestion des eaux pluviales
- ou à la recherche de cavités, ceci afin de lever ou préciser le risque.

- 2.8 - La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, sauf dans les sous-secteurs :
- indicés "m" lorsque le sinistre provient d'un affaissement de terrain,
  - indicés "i" lorsque le sinistre provient d'une inondation.
- 2.9 - Les extensions mesurées dans les sous-secteurs indicés « i », « m », ou « im ».

## **Section 2 - Les conditions de l'occupation du sol**

### **Article N3 - Accès et voirie**

#### 3.1 - Accès

- 3.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- 3.1.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3 - Les accès doivent notamment être aménagés de telle manière que :
- la visibilité soit suffisante,
  - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

#### 3.2 - Voirie

- 3.2.1 - Les voies nouvelles doivent être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel.
- 3.2.2 - Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

### **Article N4 - Desserte par les réseaux**

#### 4.1 - Eau potable

- 4.1.1 - Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 - Assainissement eaux usées

- 4.2.1 - Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.
- 4.2.2 - A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

#### 4.3 - Assainissement pluvial

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

4.3.2 - Les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures habitations, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation des constructions existantes.

4.3.3 - Le propriétaire doit, à sa charge exclusive, réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.4 - *Pour les projets de 3 lots maximum et inférieur à 1 hectare*, un dispositif de stockage des eaux pluviales devra être réalisé. Ce dispositif sera d'un volume équivalent au volume journalier décennal ruisselé sur les parties imperméabilisées (environ 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup>). Il devra être conçu pour se vidanger entre 1 et 2 jours.

4.3.5 - *Pour les projets de plus de 3 lots ou supérieur à 1 hectare*, des aménagements hydrauliques devront être réalisés. Ils seront dimensionnés pour recueillir tout événement pluviométrique de fréquence rare (événement pluvial local catastrophique ou pluie locale centennale). Le temps de vidange de la zone de stockage sera compris entre 1 et 2 jours.

4.3.6 - Les mares, bassins, fossés et noues nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnés au plan de zonage, ainsi que celles créées dans le cadre de nouvelles constructions devront être maintenus et entretenus.

#### 4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution

4.4.1 - Les branchements téléphoniques et électriques doivent être enterrés. En cas de réseau public aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro- souterrain (le réseau privé est enterré et débouche sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public à l'extérieur de la propriété).

### **Article N5 - Caractéristiques des terrains**

5.1 - En raison du caractère diffus des zones naturelles et en cas de recours à l'assainissement autonome, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1 200 m<sup>2</sup>.

### **Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul minimum par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées de 4 m,
- à l'alignement des constructions existantes, notamment dans le cadre d'extension.

6.2 - Les ouvrages techniques doivent être édifiés à au moins 0,50m de l'alignement des voies publiques existantes ou futures.

## **Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1 - Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées :
- soit observer un recul par rapport à la limite séparative égal à la moitié de la hauteur de la construction,
  - soit à l'alignement des constructions existantes, notamment dans le cadre d'extension.
- 7.2 - Les constructions d'agrément dont la hauteur est inférieure à 3,50m telles que les abris de jardin doivent être implantées au minimum à 1m de la limite.
- 7.3 - Les ouvrages techniques doivent être édifiés avec un recul minimum de 0,50m par rapport à la limite séparative.

## **Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

- 8.1 - Les constructions à usage d'habitation non contiguës situées sur un terrain appartenant à un seul propriétaire doivent être implantées à une distance au moins égale à la somme de la moitié de la hauteur de chaque construction.

## **Article N9 - Emprise au sol**

- 9.1 - La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 10% de la superficie du terrain.
- 9.2 - L'emprise au sol des ouvrages techniques ne doit pas excéder 95% de la superficie de la propriété foncière.

## **Article N10 - Hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée verticalement, en tout point, à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues.

- 10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser l'étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni de 6 mètres à l'égout de toiture.
- 10.2 - La hauteur des équipements publics et des installations techniques nécessaires à leur fonctionnement ne doit pas excéder 10m.

## **Article N11 - Aspect extérieur**

### 11.1 - Généralités

- 11.1.1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de conditions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site ou au paysage naturel.
- 11.1.2 - Les équipements techniques doivent être dissimulés par des haies végétales.

## 11.2 - Adaptation au sol

11.2.1 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction. Lorsque la pente du terrain ne nécessite pas d'aménagement spécial, la cote du plancher fini du rez-de-chaussée ne devra pas être supérieure à 0,50m au dessus du sol naturel

## 11.3 - Aspect

11.3.1 - Les façades auront un ton homogène. Les enduits et les peintures de ton "criard" sont interdits. Les matériaux de remplissage destinés à être revêtus ne peuvent rester apparents.

## 11.4 - Toitures

11.4.1 - Les couvertures seront réalisées en matériaux respectant la gamme de teintes des ardoises, tuiles, chaume.

11.4.2 - Les toitures de toute construction d'habitation doivent respecter une pente supérieure ou égale à 45°, avec un débord de toit de 20cm minimum. Une autre pente, sans que celle-ci soit inférieure à 15°, pourra être admise pour les annexes jointives ou non ou pour les agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.

11.4.3 - Les toitures des extensions doivent respecter une pente supérieure ou égale à la pente de la construction existante, avec un débord de toit de 20cm minimum.

11.4.4 - Les toitures des équipements publics doivent respecter une pente supérieure ou égale à 20° avec un débord de toit de 20cm minimum.

11.4.5 - Les toitures terrasses et toitures mono-pentes sont interdites sauf :

- dans le cas de petits ouvrages techniques (transformateur EDF...),
- dans le cas de la réalisation d'une annexe d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

La toiture mono-pente devra, pour ces quelques cas, respecter un minimum de 15°.

## 11.5 - Clôtures

11.5.1 - Les piliers d'entrée et clôtures doivent respecter le caractère de leur environnement notamment dans les matériaux utilisés.

11.5.2 - Les clôtures doivent être constituées d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, ne dépassant pas 2m de hauteur.

*Les essences locales sont listées à la fin du rapport de présentation.*

## **Article N12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

## **Article N13 - Espaces libres et plantations**

- 13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.2 - Les alignements d'arbres ou de haies classés, figurant aux plans, correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres ou de haies constitués d'essences locales.
- 13.3 - Les surfaces libre de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.4 - Les espaces verts doivent représenter un minimum de 20% de la superficie du terrain.
- 13.5 - La surface de stationnement des véhicules ne constitue pas des espaces verts. Les aires de stationnement ne devront pas être imperméabilisées.

*Les essences locales sont listées à la fin du rapport de présentation.*

## **Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol**

### **Article N14 - Coefficient d'occupation du sol**

- 14.1 - Pour les constructions à usage d'habitation, le C.O.S. est fixé à 0,30.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AGRICOLE "A"

La zone agricole (zones A) comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

Les zones agricoles incluent :

- des sous-secteurs Ai affectés par des risques d'inondation ou d'expansion de ruissellement,
- des sous-secteurs Am affectés par des risques d'effondrement dus à la présence de cavités souterraines,
- des sous-secteurs Aim affectés par les risques évoqués aux deux points précédents.



## **Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2.
- 1.2 - Les constructions dans les sous-secteurs indicés "i", "m" ou "im".

### **Article A2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

- 2.1 - Les installations agricoles, classées ou non, ainsi que les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires à l'agriculture.
- 2.2 - La construction d'une annexe jointive ou non lorsqu'elle est directement liées et nécessaires à l'activité agricole.
- 2.3 - Le changement de destination des constructions existantes, la mise en conformité des installations agricoles et l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements principaux.
- 2.4 - Le changement de destination des constructions agricoles ayant perdu leur vocation et ayant fait l'objet de l'inventaire joint à la note de présentation, ainsi que leur extension (SHON de l'extension inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>).
- 2.5 - Les ouvrages techniques, ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.6 - Sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible :
  - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, sauf dans les sous-secteurs :
    - o indicés "m" lorsque le sinistre provient d'un affaissement de terrain,
    - o indicés "i" lorsque le sinistre provient d'une inondation.
- 2.7 - Les affouillements et exhaussements de sols lorsqu'ils sont liés :
  - à l'urbanisation,
  - ou à la réalisation d'aménagements publics,
  - ou à la réalisation d'aménagements de gestion des eaux pluviales
  - ou à la recherche de cavités, ceci afin de lever ou préciser le risque.
- 2.8 - Les extensions mesurées dans les sous secteurs indicés « i », « m », ou « im ».

## **Section 2 - Les conditions de l'occupation du sol**

### **Article A3 - Accès et voirie**

#### 3.1 - Accès

3.1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.

3.1.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.1.3 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### 3.2 - Voirie

3.2.1 - Les voies nouvelles doivent être implantées au plus proche du niveau du terrain naturel.

3.2.2 - Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de protection civile, de brancardage, de ramassage des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

### **Article A4 - Desserte par les réseaux**

#### 4.1 - Eau potable

4.1.1 - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 - Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé, exception faite des constructions agricoles.

#### 4.3 - Assainissement pluvial

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

4.3.2 - Les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordres d'inondations aux futures habitations, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation des constructions existantes.

4.3.3 - Le propriétaire doit, à sa charge exclusive, réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

4.3.4 - Pour les projets de 3 lots maximum et inférieur à 1 hectare, un dispositif de stockage des eaux pluviales devra être réalisé. Ce dispositif sera d'un volume équivalent au volume journalier décennal ruisselé sur les parties imperméabilisées (environ 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup>). Il devra être conçu pour se vidanger entre 1 et 2 jours.

4.3.5 - Pour les projets de plus de 3 lots ou supérieur à 1 hectare, des aménagements hydrauliques devront être réalisés. Ils seront dimensionnés pour recueillir tout événement pluviométrique de fréquence rare (événement pluvial local catastrophique ou pluie locale centennale). Le temps de vidange de la zone de stockage sera compris entre 1 et 2 jours.

4.3.6 - Les mares, bassins, fossés et noues nécessaires à la régulation des eaux pluviales mentionnées au plan de zonage, ainsi que celles créées dans le cadre de nouvelles constructions devront être maintenues et entretenues.

#### 4.4 - Electricité, téléphone et télédistribution

4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques et le réseau de télédistribution doivent être enterrés. En cas de réseau public aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (le réseau privé est enterré et débouche sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public à l'extérieur de la propriété).

### **Article A5 - Caractéristiques des terrains**

5.1 - Dans le cadre de la réhabilitation d'un bâtiment, il est fixé un minimum de 1 200 m<sup>2</sup>.

### **Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 - Les constructions seront implantées :

- avec un recul minimum par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées de 4 m,
- à l'alignement des constructions existantes, notamment dans le cadre d'extension mesurée.

6.2 - Les ouvrages techniques doivent être édifiés à au moins 0,50m de l'alignement des voies publiques existantes ou futures.

### **Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des constructions existantes, notamment dans le cadre d'extension,
- soit observer un recul par rapport à la limite séparative égal à la moitié de la hauteur de la construction.

7.2 - Les ouvrages techniques doivent être édifiés avec un recul minimum de 0,50m par rapport à la limite séparative.

## **Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Néant

## **Article A9 - Emprise au sol**

- 9.1 - La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 15% de la superficie du terrain.
- 9.2 - L'emprise au sol des ouvrages techniques ne doit pas excéder 95% de la superficie de la propriété foncière.

## **Article A10 - Hauteur des constructions**

La hauteur est mesurée verticalement, en tout point, à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues.

- 10.1 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser l'étage droit sur rez-de-chaussée, plus un comble aménageable, ni de 6 mètres à l'égout de toiture.

## **Article A11 - Aspect extérieur**

### 11.1 - Généralités

- 11.1.1 - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de conditions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site ou au paysage naturel.
- 11.1.2 - En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

### 11.2 - Adaptation au sol

- 11.2.1 - Sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol, c'est-à-dire ne pas nécessiter de remblais ou d'affouillements d'une hauteur supérieure à 1,50m par rapport au terrain naturel. Les bâtiments agricoles nécessitant, pour des raisons techniques, de grandes surfaces planes peuvent déroger à cette règle.

### 11.3 - Aspect

- 11.3.1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage.
- 11.3.2 - Les façades auront un ton homogène. Les enduits, les peintures de ton "criard" ou les matériaux de remplissage destinés à être revêtus sont interdits.
- 11.3.3 - Pour les constructions autres qu'à usage d'habitation et pour une meilleure insertion dans le paysage, les matériaux brillants sont interdits.

## 11.4 - Toitures

- 11.4.1 - Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en matériaux respectant la gamme de teintes des ardoises, tuiles, chaume.
- 11.4.2 - Les toitures de toute construction d'habitation doivent respecter une pente supérieure ou égale à 45°, avec un débord de toit de 20cm minimum. Une autre pente, sans que celle-ci soit inférieure à 15°, pourra être admise pour les annexes jointives ou non ou pour les agrandissements prévus en appentis dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante.
- 11.4.3 - Les toitures des extensions doivent respecter une pente supérieure ou égale à la pente de la construction existante, avec un débord de toit de 20cm minimum.
- 11.4.4 - Les toitures des équipements publics doivent respecter une pente supérieure ou égale à 20°, avec un débord de toit de 20cm minimum.
- 11.4.5 - Les toitures terrasses et toitures mono-pentes sont interdites sauf :
  - dans le cas de petits ouvrages techniques (transformateur EDF...),
  - dans le cas de la réalisation d'une annexe d'une surface inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

La toiture mono-pente devra, pour ces quelques cas, respecter un minimum de 15°.

## 11.5 - Clôtures des constructions à usage d'habitation

- 11.5.1 - Les piliers d'entrée et clôtures doivent respecter le caractère de leur environnement notamment dans les matériaux utilisés.
- 11.5.2 - Le soubassement en matériau opaque ne doit pas excéder 0,50m de hauteur. Il peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (sauf en ciment moulé) accompagné d'une haie, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50m.

## **Article A12 - Stationnement des véhicules**

- 12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

## **Article A13 - Espaces libres et plantations**

- 13.1 - Les alignements d'arbre de grand développement doivent être maintenus, ou remplacés par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.2 - Les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement et d'essences locales. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 13.3 - En cas d'installations nouvelles édifiées dans un espace ouvert, celles-ci doivent être accompagnées, sur leur pourtour au contact de la plaine, d'un nouveau brise-vent s'intégrant au maillage végétal traditionnel.

*Les essences locales sont listées à la fin du rapport de présentation.*

## **Section 3 - Possibilités maximales d'utilisation du sol**

### **Article A14 - Coefficient d'occupation du sol**

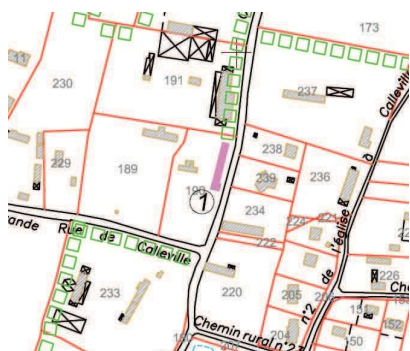
14.1 - Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone A.

## INVENTAIRE DES BATIMENTS AGRICOLES

(copie du rapport de présentation – Paragraphe II - D.3)

un recensement a été réalisé dans la commune et plusieurs bâtiments ont été retenus. Seuls les bâtiments restant en zone agricole ont été inventoriés, soit 4 bâtiments.

### Le bâtiment au hameau de Calleville



Un premier bâtiment a été repéré : bâtiment n°1 situé dans la parcelle cadastrée section AB n°190.

Compte tenu des normes actuelles, ce bâtiment risque de perdre sa vocation agricole à court terme. Il est situé entre, à

l'ouest, des corps de ferme qui ne sont plus en activité et, à l'est, une zone d'habitat de hameau. Ainsi, son intégration au tissu bâti ne pose pas de problème d'intégration dans le paysage qui est déjà un fait aujourd'hui et son raccordement aux réseaux existants le long de la route.



### Les bâtiments entre les hameaux des Haies et Joinville

Les bâtiments n°2, 3 et 4 situés dans les parcelles cadastrées section AH n°151 et 152.



**Bâtiment 2 :** bâtiment accolé à la maison d'habitation avec un aspect extérieur totalement rénové.



**Bâtiment 3 :** bâtiment long avec une structure maintenue en état et couvert. Dans le cadre d'une réhabilitation, l'extension sous forme de hangar devra disparaître.





*Bâtiment 4* : bâtiment plus modeste en emprise au sol, mais offrant un beau volume. Les extensions sous forme de hangar devront faire l'objet d'une meilleure intégration.



## LES EMPLACEMENTS RESERVES



## Section 1 - Généralités

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

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

## Section 2 - Liste des emplacements réservés

Il a été défini 3 (trois) emplacements réservés dans la commune. Ils sont numérotés sur les documents graphiques de la manière suivante :

N°	Désignation de l'opération	Bénéficiaire de la réserve	Parcelles touchées par la réserve	Surface approximative de l'emplacement réservé
1	Aménagement d'un parking et d'une mare paysagère	Commune	Section AD n°219 partie	5 000 m <sup>2</sup>
2	Aménagements sportifs et socioculturel	Commune	Section AE n°233	16 900 m <sup>2</sup>
4	Aménagement pour la gestion des eaux pluviales	Commune	Section AD n°219 partie, 82 partie et 220 partie	21 800 m <sup>2</sup>