



Commune de La Houssaye-Béranger

Révision du POS en Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit



Août 2015



PLU APPROUVE LE 04 FEVRIER 2010

1^{ère} MODIFICATION SIMPLIFIEE PRESCRITE LE 03 NOVEMBRE 2014

Mise à disposition du 22 juin 2015 au 30 juillet 2015 (inclus)

Approuvée le 24 août 2015

CACHET DE LA MAIRIE :



Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
La zone Urbaine (U).....	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	14
La zone A Urbaniser (AU)	15
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	25
La zone Naturelle (N)	26
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	34
La zone Agricole (A)	35

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone Urbaine (U)

Caractère de la zone :

Il s'agit de l'ensemble du bâti aggloméré du centre-bourg et des anciens hameaux situés NB du le POS.

La zone sera desservie en grande partie par un système d'assainissement collectif des eaux usées.

Trois secteurs ont été identifiés :

- ✓ **Secteur UC** (Urbain Central) : il s'agit de l'ensemble du bâti existant à vocation d'habitat situé dans le centre-bourg, il s'agit de la zone la plus dense ;
- ✓ **Secteur UH** (Urbain de Hameau) : il correspond aux anciennes zones NB du POS situées dans les hameaux où le bâti est relativement dense et n'a pas de caractère patrimonial. Les nouvelles constructions à vocation d'habitation seront autorisées, il s'agira simplement de combler les espaces interstitiels (les reculs sur une même parcelle sont plus contraignants qu'en zone UC, il est en de même pour l'emprise au sol, cette zone étant moins dense que UC) ;
- ✓ **Secteur UE** (Urbain à vocation d'Equipements) : il s'agit de l'ensemble des équipements communaux situés dans le centre-bourg: la mairie (bibliothèque à l'étage), l'église, la salle polyvalente, le terrain multisports, l'école, la salle paroissiale, les stationnements publics, le cimetière autour de l'église et le nouveau cimetière.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs :

- **de renforcer la centralité de la tâche bâtie autour du centre-bourg ;**
- **de conserver et d'étendre les équipements publics ;**
- **de garantir la bonne insertion des constructions dans le tissu urbain existant ;**
- **de ne pas refuser l'implantation de commerces, de services et d'artisans ne générant pas de nuisances ;**
- **d'intégrer les problèmes de risques naturels** (cavités et ruissellements) ;
- **d'éviter tout nouveau mitage de l'espace.**

Article U.1. Occupations et utilisations du sol interdites

U.1.1. Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.

U.1.2. Les zones d'activités.

U.1.3. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisation) et les résidences mobiles.

U.1.4. Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

U.1.5. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures, permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ou permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

U.1.6. Toutes les nouvelles constructions dans les zones de risque liées à un indice de cavité souterraine ou d'un axe de ruissellement.

U.1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

U.1.8. Dans le secteur UE, les constructions à vocation d'habitation, les constructions à usage agricole et les constructions d'artisanat, d'entrepôt ou d'industrie.

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

Les articles U.2.1. à U.2.2. et U.2.5. à U.2.7 s'appliquent en dehors des zones de risques liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou d'un axe de ruissellement, représentées sur le règlement graphique.

Les constructions

Dans tous les secteurs, sont autorisés :

U.2.1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

U.2.2. Le changement de destination de bâtiments existants, ayant un intérêt architectural ou patrimonial, ainsi que leur agrandissement.

U.2.3. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les agrandissements des constructions à vocation d'habitation sont autorisés dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et dans la limite de 20m² de Surface de plancher.

U.2.4. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, les agrandissements des constructions à vocation d'habitation sont autorisés dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et dans la limite de 20m² de Surface de plancher.

U.2.5. Les constructions à vocation de commerce, d'artisanat et de service et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

Dans les secteurs UC et UH sont autorisés:

U.2.6. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, d'annexe, ou d'équipement public et leurs extensions.

U.2.7. Les installations nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, émanation d'odeurs, circulation), et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible 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 et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les reconstructions

Sont autorisés :

U.2.8. En dehors des zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou à un axe de ruissellement, la reconstruction des constructions à vocation d'habitation, d'annexe, de commerce, d'artisanat, de service ou d'équipement public détruits à la suite d'un sinistre et leur agrandissement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

U.2.9. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur agrandissement sont autorisés, à condition que :

- le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- l'agrandissement est limité à 20m² de surface de plancher dans le cadre de l'amélioration de l'habitat.

U.2.10. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur agrandissement sont autorisés, à condition que :

- la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- l'agrandissement est limité à 20m² de surface de plancher dans le cadre de l'amélioration de l'habitat;
- la reconstruction devra être surélevée par rapport au risque inondation.

Article U.3. Accès et voirie

U.3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès sur voie publique ou privée. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

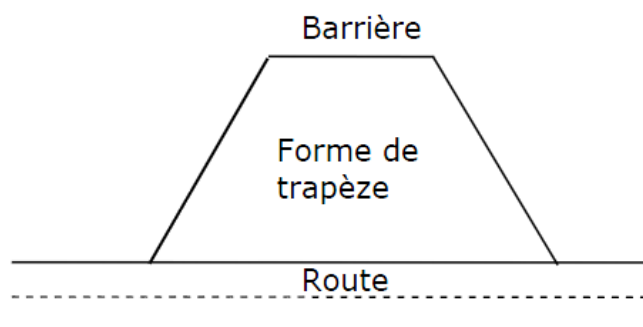
U.3.2. L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

U.3.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour les véhicules de lutte contre les incendies et de protection civile.

U.3.4. Le nombre d'accès devra être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers, pour cela il sera conseillé, dès que cela est possible, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant.

U.3.5. Les voies privées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

U.3.6. Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe ci-après.



U.3.7. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

Article U.4. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

U.4.1. Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

U.4.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et à l'arrêté du 14 décembre 2003 modifiant l'arrêté du 6 mai 1996.

Assainissement des eaux pluviales

U.4.3. Les eaux pluviales provenant des constructions doivent faire l'objet d'une gestion et d'une maîtrise appropriée sur la parcelle : stockage, réutilisation, infiltration ou autre, permettant leur gestion sur la parcelle même, compatible avec la géologie du sol et du sous-sol et la configuration du terrain, afin de ne pas provoquer de ruissellement supérieur à celui des terrains nus.

Electricité

U.4.4. Tout raccordement au réseau public de distribution d'électricité devra s'effectuer en souterrain.

Téléphone

U.4.5. Tout raccordement au réseau public de téléphone devra s'effectuer en souterrain.

Article U.5. Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article U.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

U.6.1. Le long des emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

U.6.2. L'article U.6.1 ne s'applique pas :

- aux agrandissements, aux extensions et aux annexes à vocation d'habitation qui pourront être implantées avec un recul de 3 mètres ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui pourront également être implantés entre 0 et 5 mètres ;
- au changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ayant un caractère architectural ou patrimonial pour lesquels les règles d'implantation de s'appliquent pas.

Article U.7. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les secteurs:

U.7.1. Pour le calcul des reculs des constructions par rapport aux limites séparatives, la hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'au faîte du toit.

Dans les secteurs UC, UE, et UH sont autorisés :

U.7.2. Les constructions devront s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

U.7.3. L'article U.7.2 ne s'applique pas :

- aux agrandissements aux extensions et aux annexes à vocation d'habitation qui pourront être implantées soit avec un recul de 2 mètres soit en limite séparative ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui pourront également s'implanter à moins de la moitié de la hauteur de la construction.

Article U.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

U.8.1. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre le bon entretien des bâtiments ainsi que garantir les règles de lutte et défense contre l'incendie.

Article U.9. Emprise au sol

Dans tous les secteurs:

U.9.1. L'emprise au sol des annexes de type abris de jardin ne devra pas dépasser 30 m².

U.9.2. L'emprise au sol des vérandas ne devra pas dépasser 35 m² en totalité sur une construction. Cela ne s'applique pas aux vérandas recouvrant des piscines jointives ou non d'une construction.

U.9.3. L'emprise au sol des annexes non jointives monopentes ne devra pas dépasser 50 m².

Dans le secteur UC :

U.9.4. L'emprise au sol totale des constructions à vocation d'habitation, et d'annexe sera limitée à 30% de l'unité foncière.

Dans le secteur UH :

U.9.5. L'emprise au sol totale des constructions à vocation d'habitation, et d'annexe sera limitée à 25% de l'unité foncière.

Article U.10. Hauteur maximum des constructions

U.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère, elle ne pourra pas dépasser :

- 6.5 mètres maximum de hauteur pour les constructions à vocation d'habitation dans le secteur UC ;
- 3.5 mètres maximum de hauteur pour les constructions à vocation d'habitation dans le secteur UH ;
- pour les annexes jointives ayant au moins deux pentes, la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées ;
- 2.5 mètres maximum pour les annexes jointives de type toiture terrasse ;
- 3 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ayant au moins deux pentes.
- 2.5 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ayant moins de deux pentes.

U.10.2. L'article U.10.1. ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics pour lesquels aucune hauteur maximale n'est déterminée.

Article U.11. Aspect extérieur

U.11.1. Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

U.11.2. L'autorisation de construire pourra être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en U.11.1.

U.11.3. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements de l'environnement immédiat.

U.11.4. Sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0.5 mètre au-dessus du sol naturel, avant travaux.

U.11.5. Les toitures brillantes, les plaques PVC et les plaques à petites ondes sont interdites.

U.11.6. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural ou patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère original des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

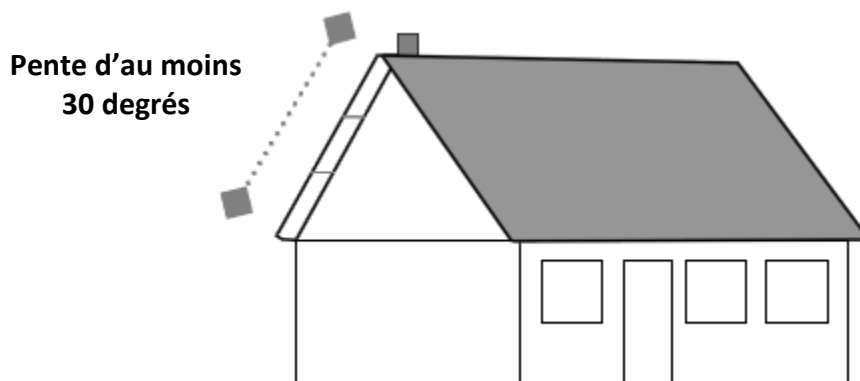
Les toitures

Types de toiture

U.11.7. Les toitures terrasses sont interdites excepté pour annexes jointives à une construction à vocation d'habitation et les équipements publics ;

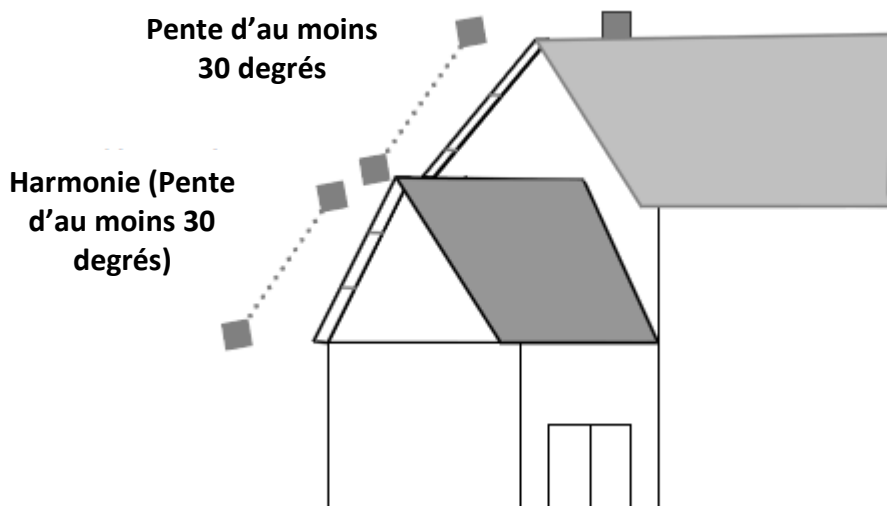
U.11.8. Les toitures monopentes sont interdites pour les constructions à vocation d'habitation, de commerce et d'artisanat ou pour les annexes non jointives, excepté pour les équipements publics.

U.11.9. Les toitures des constructions à vocation d'habitation devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera d'au moins 30 degrés.



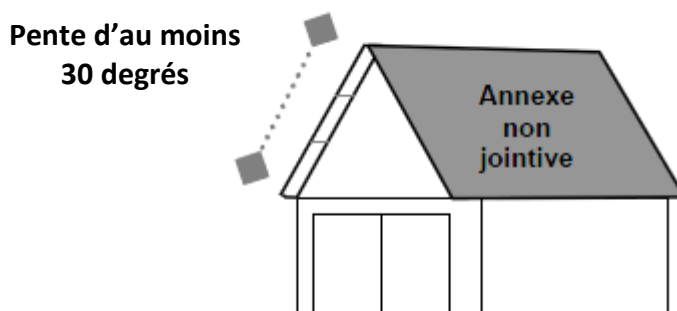
U.11.10. Les toitures des constructions à vocation d'artisanat, de commerce et de service devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera d'au moins 15 degrés.

U.11.11. Les pentes des annexes jointives double pente devront être de même degré que les pentes de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.



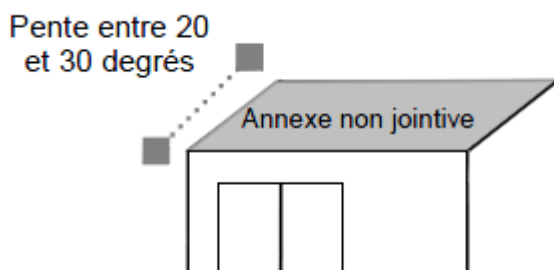
U.11.12. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

U.11.13. Les pentes des annexes non jointives double pente devront être d'au moins 30 degrés.



U.11.14. Les toitures des constructions à vocation d'habitation devront posséder un débord de toiture d'au moins 30 cm.

U.11.15. La pente des annexes non jointives monopentes devra être comprise entre 20 et 30 degrés.



11.16. Les articles U.11.13. et U.11.15. ne s'appliquent pas aux annexes de type abris de jardin qui devront avoir au moins 2 pentes :

- chaque pente de toiture devra être d'au moins 15 degrés pour les abris de jardin de 20 m² et moins ;
- chaque pente de toiture devra être d'au moins 25 degrés pour les abris de jardin de plus 20m².

Matériaux et couleurs de toiture

U.11.17. Les couleurs des toitures des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

U.11.18. Les couleurs des toitures des constructions devront être dans les tons tuiles ou ardoises, les couleurs vives et criardes sont interdites.

U.11.19. Les toitures des constructions à vocation d'habitation, de commerce, d'artisanat et de service devront être constituées soit d'ardoises fibro ciment ou non, de tuiles béton ou non, ou de chaume.

Façades :

U.11.20. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

U.11.21. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture environnante.

U.11.22. Les couleurs vives, les couleurs foncées et les couleurs criardes sont interdites pour les façades enduites ou peintes.

U.11.23. Les couleurs des constructions en bois devront être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les couleurs vives ou les couleurs criardes sont interdites.

U.11.24. Il est demandé de veiller au bon entretien des façades des maisons en bois peintes ou non peintes.

U.11.25. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

U.11.26. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité (briques, silex, pierres de taille...) permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peintures, à l'exclusion des couleurs vives, des couleurs foncées et des couleurs criardes.

U.11.27. Les couleurs des colombages devront être en harmonie avec les autres constructions environnantes, les couleurs vives ou criardes sont interdites.

U.11.28. Pour les vérandas les couleurs vives ou les couleurs criardes sont interdites.

U.11.29. 30% d'une partie de chaque façade pourra être rehaussé avec une couleur vive ou foncée.

Clôtures :

Dans les secteurs UC et UH :

U.11.30. Les clôtures des parcelles ne pourront excéder 1.20 mètre de hauteur en limite d'emprise publique et en limite séparative.

U.11.31. Les murs pleins ou les palissades ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur.

U.11.32. Dans le cas de réalisation de soubassements en matériaux opaques, le soubassement ne devra pas excéder 30 cm de hauteur.

Article U.12. Stationnement des véhicules

U.12.1. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

U.12.2. En plus des places couvertes, sont exigées deux places de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière.

U.12.3. L'article U.12.2 ne s'applique pas pour les constructions groupées ou lotissements sans entrée charretière, où sont exigées trois places de stationnement par logement sur domaine privé ou public de proximité immédiate, y compris les places couvertes.

U.12.4. Pour les constructions à vocation économique il est exigé au moins une place par équivalent temps plein.

U.12.5. Il est conseillé de végétaliser les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées afin qu'elles ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Article U.13. Espaces libres et plantations

U.13.1. Les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter au moins 45% de la superficie de l'unité foncière en cas de recours à l'assainissement collectif ou semi collectif.

U.13.2. Les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en cas de recours à l'assainissement individuel.

U.13.3. Les haies devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en mairie.

U.13.4. La hauteur des haies arbustives est limitée à 2 mètres.

U.13.5. Les boisement ou alignements boisés repérés sur le plan de zonage sont classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone A Urbaniser (AU)

Caractère de la zone :

Il s'agit de l'ensemble des zones constructibles prises sur les terres nues.

La zone sera desservie en grande partie par un système d'assainissement collectif des eaux usées.

Deux secteurs ont été identifiés :

- ✓ **Secteur AUC** (A Urbaniser Central) : il s'agit des futures zones destinées à recevoir du bâti à vocation d'habitat, elles sont situées dans le centre-bourg et sont au nombre de cinq, elles sont toutes à urbaniser à court terme ;
- ✓ **Secteur 2AU** (A Urbaniser Central à long terme) : il s'agit d'un terrain nu destiné à recevoir du bâti à vocation d'habitat, il est situé dans le centre-bourg, la particularité de ce secteur est qu'il n'est pas desservi en l'électricité, en eau et en téléphone.

Les dispositions réglementaires de la zone ont pour objectifs :

- **de permettre de nouvelles urbanisations à vocation d'habitat, d'économie, d'industrie et de loisirs ;**
- **de garantir la bonne insertion des constructions dans le tissu existant ;**
- **de renforcer la centralité de la tâche bâtie autour du centre-bourg ;**
- **d'intégrer les problèmes de risques naturels** (cavités et ruissellements) ;
- **d'éviter tout nouveau mitage de l'espace.**

Article AU.1. Occupations et utilisations du sol interdites

AU.1.1. Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.

AU.1.2. Les zones d'activités.

AU.1.3. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisation) et les résidences mobiles.

AU.1.4. Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

AU.1.5. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures, permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ou permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

AU.1.6. Toutes les nouvelles constructions dans les zones de risque liées à un indice de cavité souterraine ou d'un axe de ruissellement.

Article AU.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

AU.2.1. L'urbanisation des secteurs AUC1, AUC2, AUC3, AUC4, AUC5 et 2AU doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs.

Les articles AU.2.2. à AU.2.4. et AU.2.7. à AU.2.9. s'appliquent en dehors des zones de risques liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou d'un axe de ruissellement, représentées sur le règlement graphique.

Sont autorisées, les constructions :

AU.2.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

AU.2.3. Le changement de destination de bâtiments existants, ayant un intérêt architectural ou patrimonial, ainsi que leur agrandissement.

AU.2.4. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les agrandissements des constructions à vocation d'habitation sont autorisés dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et dans la limite de 20m² de Surface de plancher.

AU.2.5. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, les agrandissements des constructions à vocation d'habitation sont autorisés dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et dans la limite de 20m² de Surface de plancher.

AU.2.6. Les constructions à vocation de commerce, d'artisanat et de service et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

AU.2.7. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, d'annexe, ou d'équipement public et leurs extensions.

AU.2.8. Les installations nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, émanation d'odeurs, circulation), et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible 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 et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Les reconstructions

Sont autorisés :

AU.2.9. En dehors des zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou à un axe de ruissellement, la reconstruction des constructions à vocation d'habitation, d'annexe, de commerce, d'artisanat, de service ou d'équipement public détruits à la suite d'un sinistre et leur agrandissement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

AU.2.10. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur agrandissement sont autorisés, à condition que :

- le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- l'agrandissement est limité à 20m² de surface de plancher dans le cadre de l'amélioration de l'habitat.

AU.2.10. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur agrandissement sont autorisés, à condition que :

- la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- l'agrandissement est limité à 20m² de surface de plancher dans le cadre de l'amélioration de l'habitat;
- la reconstruction devra être surélevée par rapport au risque inondation.

Article AU.3. Accès et voirie

AU.3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès sur voie publique ou privée. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

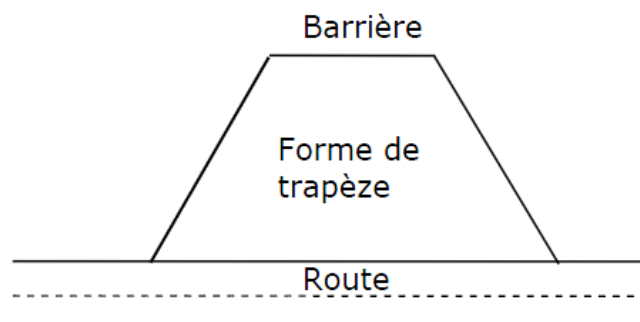
AU.3.2. L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

AU.3.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour les véhicules de lutte contre les incendies et de protection civile.

AU.3.4. Le nombre d'accès devra être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers, pour cela il sera conseillé, dès que cela est possible, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant.

AU.3.5. Les voies privées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

AU.3.6. Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe ci-après.



AU.3.7. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

Article AU.4. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

AU.4.1. Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

AU.4.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et à l'arrêté du 14 décembre 2003 modifiant l'arrêté du 6 mai 1996.

Assainissement des eaux pluviales

AU.4.3. Les eaux pluviales provenant des constructions doivent faire l'objet d'une gestion et d'une maîtrise appropriée sur la parcelle : stockage, réutilisation, infiltration ou autre, permettant leur gestion sur la parcelle même, compatible avec la géologie du sol et du sous-sol et la configuration du terrain, afin de ne pas provoquer de ruissellement supérieur à celui des terrains nus.

Electricité

AU.4.4. Tout raccordement au réseau public de distribution d'électricité devra s'effectuer en souterrain.

Téléphone

AU.4.5. Tout raccordement au réseau public de téléphone devra s'effectuer en souterrain.

Article AU.5. Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article AU.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

AU.6.1. Le long des emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

AU.6.2. L'article AU.6.1 ne s'applique pas :

- aux agrandissements, aux extensions et aux annexes à vocation d'habitation qui pourront être implantées avec un recul de 3 mètres ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui pourront également être implantés entre 0 et 5 mètres ;
- au changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ayant un caractère architectural ou patrimonial pour lesquels les règles d'implantation de s'appliquent pas.

Article AU.7. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

AU.7.1. Pour le calcul des reculs des constructions par rapport aux limites séparatives, la hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'au faîte du toit.

AU.7.2. Les constructions devront s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

AU.7.3. L'article AU.7.2 ne s'applique pas :

- aux agrandissements, aux extensions et aux annexes à vocation d'habitation qui pourront être implantées soit avec un recul de 2 mètres soit en limite séparative ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui pourront également s'implanter à moins de la moitié de la hauteur de la construction.

Article AU.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

AU.8.1. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre le bon entretien des bâtiments ainsi que garantir les règles de lutte et défense contre l'incendie.

Article AU.9. Emprise au sol

AU.9.1. L'emprise au sol des annexes de type abris de jardin ne devra pas dépasser 30 m².

AU.9.2. L'emprise au sol des vérandas ne devra pas dépasser 35 m² en totalité sur une construction. Cela ne s'applique pas aux vérandas recouvrant des piscines jointives ou non d'une construction.

AU.9.3. L'emprise au sol des annexes non jointives monopentes ne devra pas dépasser 50 m².

AU.9.4. L'emprise au sol totale des constructions à vocation d'habitation, et d'annexe sera limitée à 30% de l'unité foncière.

Article AU.10. Hauteur maximum des constructions

AU.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère, elle ne pourra pas dépasser :

- 3.5 mètres maximum de hauteur pour les constructions à vocation d'habitation;
- pour les annexes jointives ayant au moins deux pentes, la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées ;
- 2.5 mètres maximum pour les annexes jointives de type toiture terrasse ;

- 3 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ayant au moins deux pentes.
- 2.5 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ayant moins de deux pentes.

AU.10.2. L'article AU.10.1. ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics pour lesquels aucune hauteur maximale n'est déterminée.

Article AU.11. Aspect extérieur

AU.11.1. Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

AU.11.2. L'autorisation de construire pourra être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en AU.11.1.

AU.11.3. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements de l'environnement immédiat.

AU.11.4. Sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0.5 mètre au-dessus du sol naturel, avant travaux.

AU.11.5. Les toitures brillantes, les plaques PVC et les plaques à petites ondes sont interdites.

AU.11.6. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural ou patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

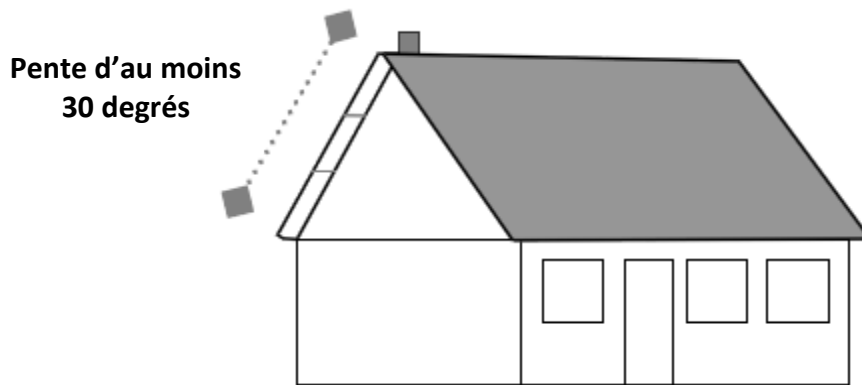
Les toitures

Types de toiture

AU.11.7. Les toitures terrasses sont interdites excepté pour annexes jointives à une construction à vocation d'habitation et les équipements publics ;

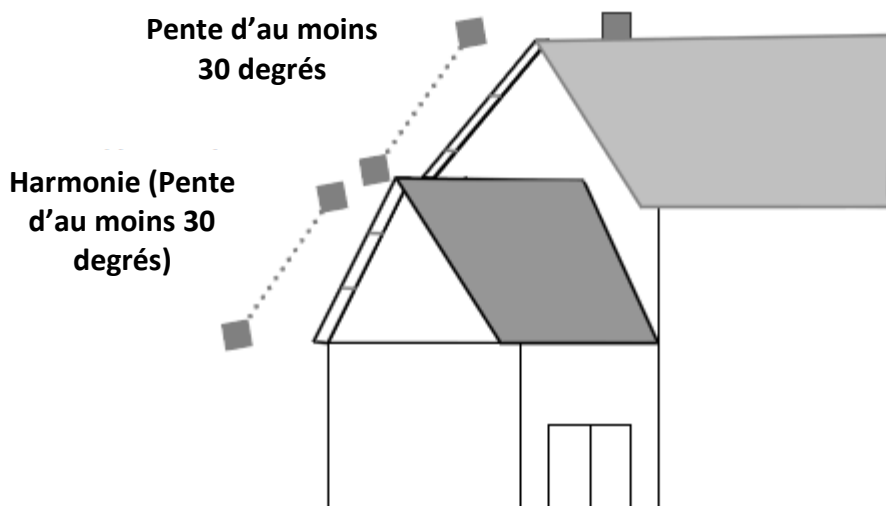
AU.11.8. Les toitures monopentes sont interdites pour les constructions à vocation d'habitation, de commerce et d'artisanat ou pour les annexes non jointives, excepté pour les équipements publics.

AU.11.9. Les toitures des constructions à vocation d'habitation devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera d'au moins 30 degrés.



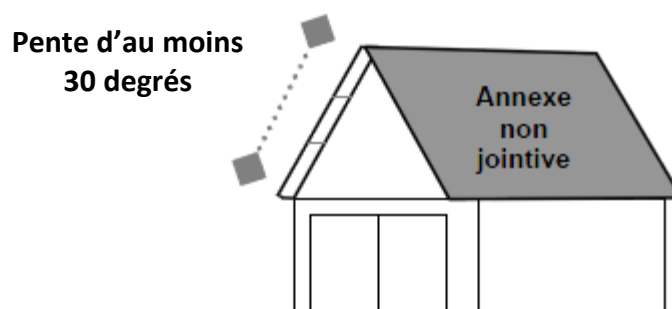
AU.11.10. Les toitures des constructions à vocation d'artisanat, de commerce et de service devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera d'au moins 15 degrés.

AU.11.11. Les pentes des annexes jointives double pente devront être de même degré que les pentes de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.



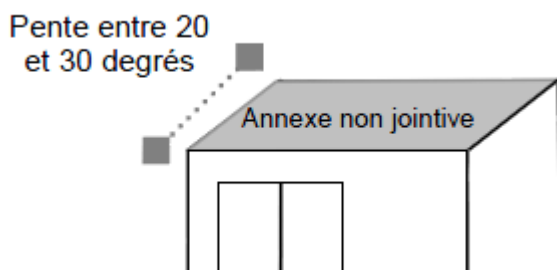
AU.11.12. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

AU.11.13. Les pentes des annexes non jointives double pente devront être d'au moins 30 degrés.



AU.11.14. Les toitures des constructions à vocation d'habitation devront posséder un débord de toiture d'au moins 30 cm.

AU.11.15. La pente des annexes non jointives monopentes devra être comprise entre 20 et 30 degrés.



AU.11.16. Les articles AU.11.13. et AU.11.15. ne s'appliquent pas aux annexes de type abris de jardin qui devront avoir au moins 2 pentes :

- chaque pente de toiture devra être d'au moins 15 degrés pour les abris de jardin de 20 m² et moins ;
- chaque pente de toiture devra être d'au moins 25 degrés pour les abris de jardin de plus de 20m².

Matériaux et couleurs de toiture

AU.11.17. Les couleurs des toitures des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

AU.11.18. Les couleurs des toitures des constructions devront être dans les tons tuiles ou ardoises, les couleurs vives et criardes sont interdites.

AU.11.19. Les toitures des constructions à vocation d'habitation, de commerce, d'artisanat et de service devront être constituées soit d'ardoises fibro ciment ou non, de tuiles béton ou non, ou de chaume.

Façades :

AU.11.20. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

AU.11.21. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture environnante.

AU.11.22. Les couleurs vives, les couleurs foncées et les couleurs criardes sont interdites pour les façades enduites ou peintes.

AU.11.23. Les couleurs des constructions en bois devront être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les couleurs vives ou les couleurs criardes sont interdites.

AU.11.24. Il est demandé de veiller au bon entretien des façades des maisons en bois peintes ou non peintes.

AU.11.25. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

AU.11.26. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité (briques, silex, pierres de taille...) permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peintures, à l'exclusion des couleurs vives, des couleurs foncées et des couleurs criardes.

AU.11.27. Les couleurs des colombages devront être en harmonie avec les autres constructions environnantes, les couleurs vives ou criardes sont interdites.

AU.11.28. Pour les vérandas les couleurs vives ou les couleurs criardes sont interdites.

AU.11.29. 30% d'une partie de chaque façade pourra être rehaussé avec une couleur vive ou foncée.

Clôtures :

AU.11.30. Les clôtures des parcelles ne pourront excéder 1.20 mètre de hauteur en limite d'emprise publique et en limite séparative.

AU.11.31. Les murs pleins ou les palissades ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur.

AU.11.32. Dans le cas de réalisation de soubassements en matériaux opaques, le soubassement ne devra pas excéder 30 cm de hauteur.

Article AU.12. Stationnement des véhicules

AU.12.1. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

AU.12.2. En plus des places couvertes, sont exigées deux places de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière.

AU.12.3. L'article AU.12.2 ne s'applique pas pour les constructions groupées ou lotissements sans entrée charretière, où sont exigées trois places de stationnement par logement sur domaine privé ou public de proximité immédiate, y compris les places couvertes.

AU.12.4. Pour les constructions à vocation économique il est exigé au moins une place par équivalent temps plein.

AU.12.5. Il est conseillé de végétaliser les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées afin qu'elles ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Article AU.13. Espaces libres et plantations

AU.13.1. Les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter au moins 45% de la superficie de l'unité foncière en cas de recours à l'assainissement collectif ou semi collectif.

AU.13.2. Les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en cas de recours à l'assainissement individuel.

AU.13.3. Les haies devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en mairie.

AU.13.4. La hauteur des haies arbustives est limitée à 2 mètres.

AU.13.5. Les boisement ou alignements boisés repérés sur le plan de zonage sont classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone Naturelle (N)

Caractère de la zone :

La zone N stricte comprend les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II de la vallée de Cailly et de la Clérette et de type I des bois du Bocasse, de La Houssaye et de Grugny.

Le **Secteur NP** (Naturel Patrimonial) correspond au bâti qui était en zone NC du POS, qui a une faible densité, sans vocation agricole et qui possède un caractère patrimonial. Les nouvelles constructions à vocation d'habitation ne seront pas autorisées, excepté pour le changement de destination des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs :

- **de mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel du secteur ;**
- **d'intégrer les problèmes de risques naturels** (ruissellements, cavités et éboulement de falaise) ;
- **de préserver les perspectives paysagères ;**
- **d'éviter tout nouveau mitage de l'espace.**

Article N.1. Occupations et utilisations du sol interdites

N.1.1. Toutes les nouvelles constructions sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

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

Les articles N.2.1. à N.2.2. et N.2.5. à N.2.6 s'appliquent en dehors des zones de risques liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou d'un axe de ruissellement, représentées sur le règlement graphique.

Les constructions

N.2.1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement sont autorisés.

N.2.2. Le changement de destination de bâtiments existants recensés, ayant un intérêt architectural ou patrimonial, ainsi que leur agrandissement est uniquement autorisé en secteur NP.

N.2.3. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les agrandissements des constructions à vocation d'habitation sont autorisés dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et dans la limite de 20m² de Surface de plancher ou « et dans le cadre d'une extension limitée ».

N.2.4. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, les agrandissements des constructions à vocation d'habitation sont autorisés dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et dans la limite de 20m² de Surface de plancher ou « et dans le cadre d'une extension limitée ».

N.2.5. Dans le secteur NP, les constructions nouvelles à vocation d'annexe non jointive, ou d'équipement public et leurs extensions sont autorisées.

Les reconstructions

Sont autorisés :

N.2.6. En dehors des zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou à un axe de ruissellement, la reconstruction des constructions à vocation d'habitation, d'annexe, de commerce, d'artisanat, de service ou d'équipement public détruits à la suite d'un sinistre et leur agrandissement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

N.2.7. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur agrandissement sont autorisés, à condition que :

- le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- l'agrandissement est limité à 20m² de surface de plancher dans le cadre de l'amélioration de l'habitat.

N.2.8. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur agrandissement sont autorisés, à condition que :

- la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- l'agrandissement est limité à 20m² de surface de plancher dans le cadre de l'amélioration de l'habitat;
- la reconstruction devra être surélevée par rapport au risque inondation.

Article N.3. Accès et voirie

N.3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès sur voie publique ou privée. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

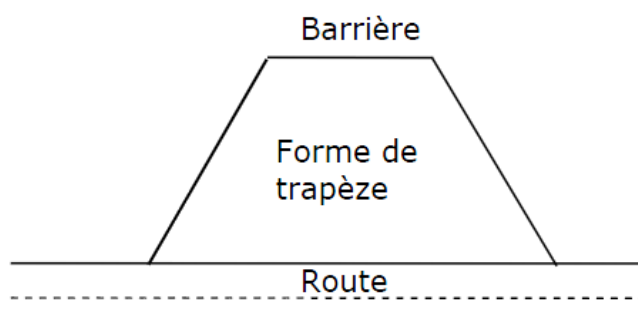
N.3.2. L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

N.3.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour les véhicules de lutte contre les incendies et de protection civile.

N.3.4. Le nombre d'accès devra être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers, pour cela il sera conseillé, dès que cela est possible, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant.

N.3.5. Les voies privées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

N.3.6. Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe ci-après.



N.3.7. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

Article N.4. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

N.4.1. Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

N.4.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et à l'arrêté du 14 décembre 2003 modifiant l'arrêté du 6 mai 1996.

Assainissement des eaux pluviales

N.4.3. Les eaux pluviales provenant des constructions doivent faire l'objet d'une gestion et d'une maîtrise appropriée sur la parcelle : stockage, réutilisation, infiltration ou autre, permettant leur gestion sur la parcelle même, compatible avec la géologie du sol et du sous-sol et la configuration du terrain, afin de ne pas provoquer de ruissellement supérieur à celui des terrains nus.

Electricité

N.4.4. Tout raccordement au réseau public de distribution d'électricité devra s'effectuer en souterrain.

Téléphone

N.4.5. Tout raccordement au réseau public de téléphone devra s'effectuer en souterrain.

Article N.5. Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

N.6.1. Le long des emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

N.6.2. L'article N.6.1 ne s'applique pas :

- aux agrandissements, aux extensions et aux annexes à vocation d'habitation qui pourront être implantées avec un recul de 3 mètres ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui pourront également être implantés entre 0 et 5 mètres ;
- au changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ayant un caractère architectural ou patrimonial qui pour lesquels les règles d'implantation de s'appliquent pas.

Article N.7. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

N.7.1. Pour le calcul des reculs des constructions par rapport aux limites séparatives, la hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'au faite du toit.

N.7.2. Les constructions devront s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

N.7.3. L'article N.7.2 ne s'applique pas :

- aux agrandissements, aux extensions et aux annexes à vocation d'habitation qui pourront être implantées avec un recul de 3 mètres ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui pourront également s'implanter à moins de la moitié de la hauteur de la construction.

Article N.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

N.8.1. Pour le calcul des reculs des constructions à vocation d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'au faite du toit.

N.8.2. Les constructions pourront être jointives sur un pignon ou avoir un écartement au moins égal à la hauteur de la construction la plus haute.

N.8.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre le bon entretien des bâtiments ainsi que garantir les règles de lutte et défense contre l'incendie.

Article N.9. Emprise au sol

N.9.1. L'emprise au sol des annexes de type abris de jardin ne devra pas dépasser 30 m².

N.9.2. L'emprise au sol des vérandas ne devra pas dépasser 35 m² en totalité sur une construction. Cela ne s'applique pas aux vérandas recouvrant des piscines jointives ou non d'une construction.

N.9.3. L'emprise au sol des annexes non jointives monopentes ne devra pas dépasser 50 m².

N.9.4. L'emprise au sol totale des constructions à vocation d'habitation, et d'annexe sera limitée à 25% de l'unité foncière.

Article N.10. Hauteur maximum des constructions

N.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère, elle ne pourra pas dépasser :

- 3.5 mètres maximum de hauteur pour les constructions à vocation d'habitation;
- pour les annexes jointives ayant au moins deux pentes, la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées ;
- 2.5 mètres maximum pour les annexes jointives de type toiture terrasse ;
- 3 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ayant au moins deux pentes.
- 2.5 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ayant moins de deux pentes.

N.10.2. L'article N.10.1. ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics pour lesquels aucune hauteur maximale n'est déterminée.

Article N.11. Aspect extérieur

N.11.1. Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

N.11.2. L'autorisation de construire pourra être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en N.11.1.

N.11.3. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements de l'environnement immédiat.

N.11.4. Sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0.5 mètre au-dessus du sol naturel, avant travaux.

N.11.5. Les toitures brillantes, les plaques PVC et les plaques à petites ondes sont interdites.

N.11.6. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural ou patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère original des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

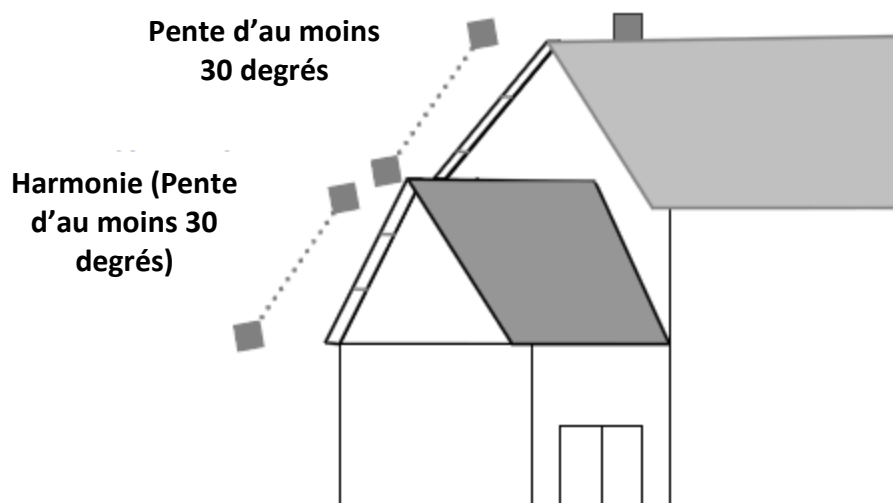
Les toitures

Types de toiture

N.11.7. En secteur NP, les toitures terrasses sont interdites ; excepté pour les équipements publics.

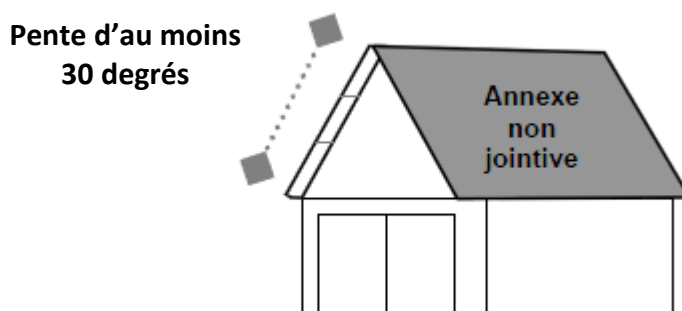
N.11.8. En secteur NP, les toitures monopentes sont interdites ; excepté pour les équipements publics.

N.11.9. En secteur NP, les pentes des annexes jointives double pente devront être de même degré que les pentes de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.



N.11.10. En secteur NP, Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

N.11.11. Les pentes des annexes non jointives double pente devront être d'au moins 30 degrés.



N.11.12. Les annexes de type abris de jardin qui devront avoir au moins 2 pentes :
- chaque pente de toiture devra être d'au moins 15 degrés pour les abris de jardin de 20 m² et moins ;
- chaque pente de toiture devra être d'au moins 25 degrés pour les abris de jardin de plus 20m².

Matériaux et couleurs de toiture

N.11.13. Les couleurs des toitures des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

N.11.14. Les couleurs des toitures des constructions devront être dans les tons tuiles ou ardoises, les couleurs vives et criardes sont interdites.

N.11.15. Les toitures des constructions à vocation d'annexe devront être constituées soit d'ardoises fibro ciment ou non, de tuiles béton ou non, ou de chaume.

Façades :

N.11.16. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

N.11.17. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture environnante.

N.11.18. Les couleurs vives, les couleurs foncées et les couleurs criardes sont interdites pour les façades enduites ou peintes.

N.11.19. Les couleurs des constructions en bois devront être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les couleurs vives ou les couleurs criardes sont interdites.

N.11.20. Il est demandé de veiller au bon entretien des façades des maisons en bois peintes ou non peintes.

N.11.21. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

N.11.22. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité (briques, silex, pierres de taille...) permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peintures, à l'exclusion des couleurs vives, des couleurs foncées et des couleurs criardes.

N.11.23. Les couleurs des colombages devront être en harmonie avec les autres constructions environnantes, les couleurs vives ou criardes sont interdites.

N.11.24. Pour les vérandas les couleurs vives ou les couleurs criardes sont interdites.

N.11.25. 30% d'une partie de chaque façade pourra être rehaussé avec une couleur vive ou foncée.

Clôtures :

N.11.26. Les clôtures des parcelles ne pourront excéder 1.20 mètre de hauteur en limite d'emprise publique et en limite séparative.

N.11.27. Les murs pleins ou les palissades ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur.

N.11.28. Dans le cas de réalisation de soubassements en matériaux opaques, le soubassement ne devra pas excéder 30 cm de hauteur.

Article N.12. Stationnement des véhicules

N.12.1. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

N.12.2. En plus des places couvertes, sont exigées deux places de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière.

N.12.3. L'article N.12.2 ne s'applique pas pour les constructions groupées ou lotissements sans entrée charretière, où sont exigées trois places de stationnement par logement sur domaine privé ou public de proximité immédiate, y compris les places couvertes.

N.12.4. Pour les constructions à vocation économique il est exigé au moins une place par équivalent temps plein.

N.12.5. Il est conseillé de végétaliser les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées afin qu'elles ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Article N.13. Espaces libres et plantations

N.13.1. Les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter au moins 45% de la superficie de l'unité foncière en cas de recours à l'assainissement collectif ou semi collectif.

N.13.2. Les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en cas de recours à l'assainissement individuel.

N.13.3. Les haies devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en mairie.

N.13.4. La hauteur des haies arbustives est limitée à 2 mètres.

N.13.5. Les boisement ou alignements boisés repérés sur le plan de zonage sont classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

La zone Agricole (A)

Caractère de la zone :

La zone agricole englobe l'ensemble des terres agricoles, qu'elles soient en cultures ou en herbage ainsi que les sièges principaux ou secondaires des exploitations agricoles.

Cette zone n'est que partiellement desservie par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectif :

- **de préserver et de permettre le développement de l'activité agricole qui constitue un atout économique et environnemental pour la commune ;**
- **d'intégrer les problèmes de risques naturels** (cavités et ruissellements) ;
- **d'assurer une qualité paysagère de l'espace agricole ;**
- **d'éviter tout nouveau mitage de l'espace.**

Article A.1. Occupations et utilisations du sol interdites

A.1.1. Toutes les nouvelles constructions sont interdites sauf celles visées à l'article 2.

Article A.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions

Les articles A.2.1. à A.2.7 s'appliquent en dehors des zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou d'un axe de ruissellement, représentées sur le règlement graphique.

Sont autorisés :

A.2.1. Les constructions et installations nouvelles à usage agricole ainsi que leur extension.

A.2.2. Les logements de fonction liés aux exploitations agricoles ainsi que leur extension.

A.2.3. La construction d'annexe jointive ou non, pour un usage complémentaire aux habitations, ainsi que leur extension, dès lors que cette annexe ne compromet pas l'exploitation agricole.

A.2.4. Le changement de destination de bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial, représentés sur le document graphique, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

A.2.5. La construction d'abris pour les animaux, lorsque celle-ci est liée à l'activité agricole.

A.2.6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, y compris les éoliennes, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

A.2.7. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures ou permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ou permettant de lutter contre les inondations ou le ruissellement.

A.2.8. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les agrandissements des constructions à vocation d'habitation sont autorisés dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et dans la limite de 20m² de Surface de plancher.

A.2.9. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, les agrandissements des constructions à vocation d'habitation sont autorisés dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et dans la limite de 20m² de Surface de plancher.

A.2.10. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterrain ou à un axe de ruissellement, la mise aux normes des bâtiments et installations agricoles.

Les reconstructions

Sont autorisés :

A.2.11. En dehors des zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou à un axe de ruissellement, la reconstruction des constructions et installations agricoles, des logements de fonction lésés à l'exploitation agricole, les annexes ou les équipements publics détruits à la suite d'un sinistre et leur agrandissement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

A.2.12. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur agrandissement sont autorisés, à condition que :

- le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- l'agrandissement est limité à 20m² de surface de plancher dans le cadre de l'amélioration de l'habitat.

A.2.13. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur agrandissement sont autorisés, à condition que :

- la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- l'agrandissement est limité à 20m² de surface de plancher dans le cadre de l'amélioration de l'habitat;
- la reconstruction devra être surélevée par rapport au risque inondation.

Article A.3. Accès et voirie

A.3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès sur voie publique ou privée. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

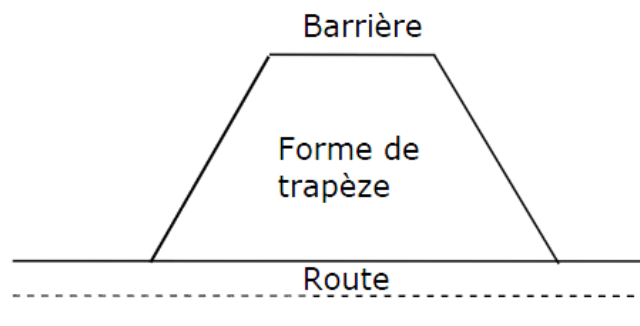
A.3.2. L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

A.3.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour les véhicules de lutte contre les incendies et de protection civile.

A.3.4. Le nombre d'accès devra être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers, pour cela il sera conseillé, dès que cela est possible, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant.

A.3.5. Les voies privées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

A.3.6. Tous les accès des constructions principales (hors ouvrages techniques) devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe ci-après.



A.3.7. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

Article A.4. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

A.4.1. Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement des eaux usées

A.4.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, notamment à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et à l'arrêté du 14 décembre 2003 modifiant l'arrêté du 6 mai 1996.

Assainissement des eaux pluviales

A.4.3. Les eaux pluviales provenant des constructions doivent faire l'objet d'une gestion et d'une maîtrise appropriée sur la parcelle : stockage, réutilisation, infiltration ou autre, permettant leur gestion sur la parcelle même, compatible avec la géologie du sol et du sous-sol et la configuration du terrain, afin de ne pas provoquer de ruissellement supérieur à celui des terrains nus.

Electricité

A.4.4. Tout raccordement au réseau public de distribution d'électricité devra s'effectuer en souterrain.

Téléphone

A.4.5. Tout raccordement au réseau public de téléphone devra s'effectuer en souterrain.

Article A.5. Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A.6.1. Le long des emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

A.6.2. L'article A.6.1 ne s'applique pas :

- aux agrandissements, aux extensions et aux annexes à vocation d'habitation qui pourront être implantées avec un recul de 3 mètres ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui pourront également être implantés entre 0 et 5 mètres ;
- au changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ayant un caractère architectural ou patrimonial qui pour lesquels les règles d'implantation de s'appliquent pas ;
- aux bâtiments agricoles qui pourront s'aligner sur un bâtiment existant situé à moins de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

Article A.7. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

A.7.1. Pour le calcul des reculs des constructions par rapport aux limites séparatives, la hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'au faite du toit.

A.7.2. Les constructions devront s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

A.7.3. L'article A.7.2 ne s'applique pas :

- aux agrandissements, aux extensions et aux annexes à vocation d'habitation qui pourront être implantées avec un recul de 3 mètres ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui pourront également s'implanter à moins de la moitié de la hauteur de la construction ;
- aux bâtiments agricoles qui pourront s'aligner sur un bâtiment existant.

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

A.8.1. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre le bon entretien des bâtiments ainsi que garantir les règles de lutte et défense contre l'incendie.

Article A.9. Emprise au sol

A.9.1. L'emprise au sol des annexes de type abris de jardin ne devra pas dépasser 30 m².

A.9.2. L'emprise au sol des vérandas ne devra pas dépasser 35 m² en totalité sur une construction. Cela ne s'applique pas aux vérandas recouvrant des piscines jointives ou non d'une construction.

A.9.3. L'emprise au sol des annexes non jointives monopentes ne devra pas dépasser 50 m².

A.9.4. L'emprise au sol totale des constructions à vocation d'habitation, et d'annexe sera limitée à 25% de l'unité foncière.

Article A.10. Hauteur maximum des constructions

A.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère, elle ne pourra pas dépasser :

- 15 mètres maximum de hauteur pour les autres constructions à usage agricole, sauf dans le cas d'installations techniques nécessitant un dépassement de cette hauteur (silo, cheminée...)
- 3.5 mètres maximum de hauteur pour les constructions à vocation d'habitation;
- pour les annexes jointives ayant au moins deux pentes, la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées ;
- 2.5 mètres maximum pour les annexes jointives de type toiture terrasse ;
- 3 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ayant au moins deux pentes.
- 2.5 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ayant moins de deux pentes.

A.10.2. L'article A.10.1. ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et équipements publics pour lesquels aucune hauteur maximale n'est déterminée.

Article A.11. Aspect extérieur

A.11.1. Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

A.11.2. L'autorisation de construire pourra être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en A.11.1.

A.11.3. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements de l'environnement immédiat.

A.11.4. Sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0.5 mètre au-dessus du sol naturel, avant travaux.

A.11.5. Les plaques à petites ondes sont interdites, à l'exception des bâtiments et installations agricoles.

A.11.6. Les travaux de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural ou patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

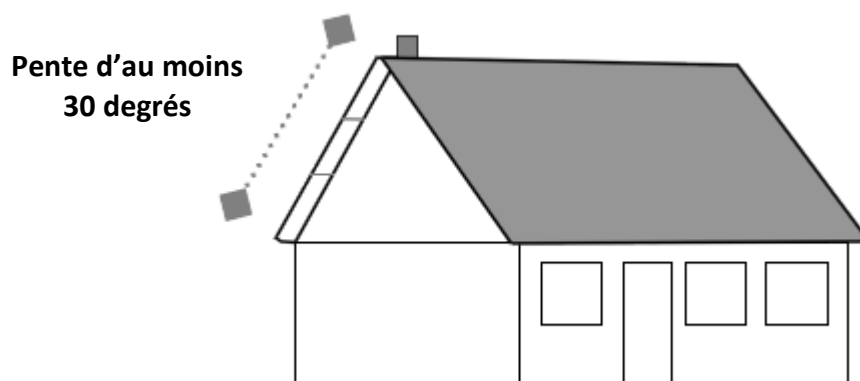
Les toitures

Types de toiture

A.11.7. Les toitures terrasses sont interdites excepté pour annexes jointives à une construction à vocation d'habitation.

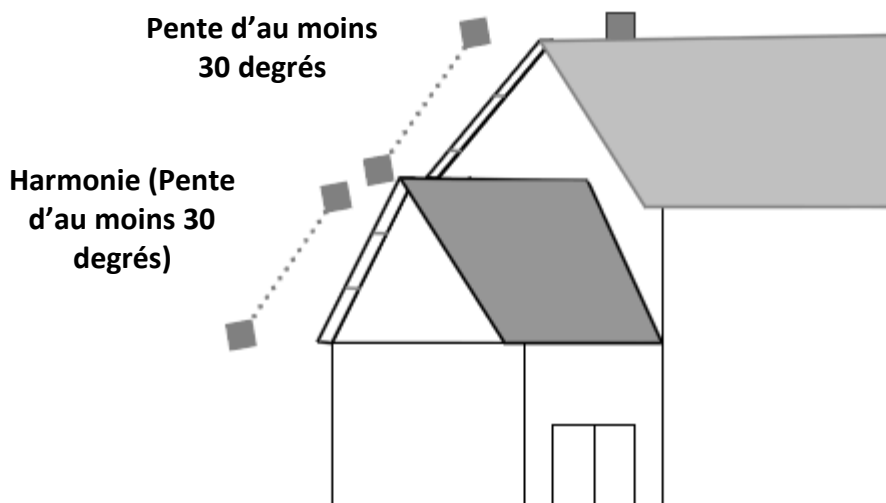
A.11.8. Les toitures monopentes sont interdites pour les constructions à vocation d'habitation, de commerce et d'artisanat ou pour les annexes non jointives, excepté pour les équipements publics.

A.11.9. Les toitures des constructions à vocation d'habitation devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera d'au moins 30 degrés.



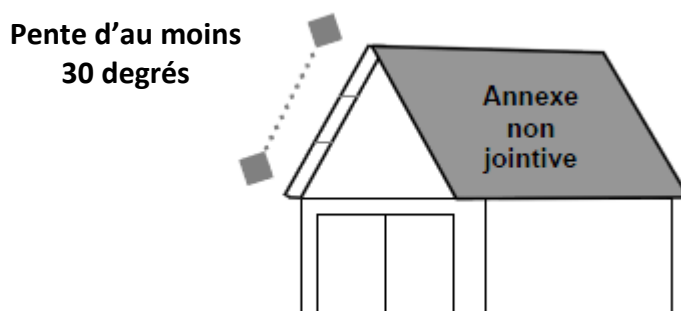
A.11.10. Les toitures des constructions à vocation d'artisanat, de commerce et de service devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera d'au moins 15 degrés.

A.11.11. Les pentes des annexes jointives double pente devront être de même degré que les pentes de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.



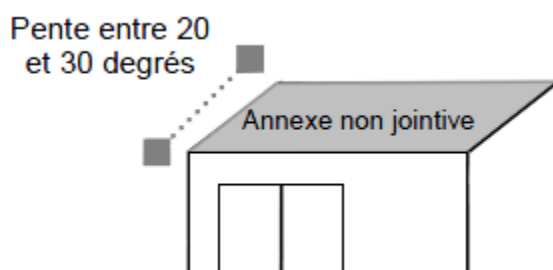
A.11.12. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

A.11.13. Les pentes des annexes non jointives double pente devront être d'au moins 30 degrés.



A.11.14. Les toitures des constructions à vocation d'habitation devront posséder un débord de toiture d'au moins 30 cm.

A.11.15. La pente des annexes non jointives monopentes devra être comprise entre 20 et 30 degrés.



A.11.16. Les articles A.11.13. et A.11.15. ne s'appliquent pas aux annexes de type abris de jardin qui devront avoir au moins 2 pentes :

- chaque pente de toiture devra être d'au moins 15 degrés pour les abris de jardin de 20 m² et moins ;

- chaque pente de toiture devra être d'au moins 25 degrés pour les abris de jardin de plus 20m².

Matériaux et couleurs de toiture

A.11.17. Les couleurs des toitures des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

A.11.18. Les couleurs des toitures des constructions devront être dans les tons tuiles ou ardoises, les couleurs vives et criardes sont interdites.

A.11.19. Les toitures des constructions à vocation d'habitation, de commerce, d'artisanat et de service devront être constituées soit d'ardoises fibro ciment ou non, de tuiles béton ou non, ou de chaume.

Façades :

A.11.20. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

A.11.21. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture environnante.

A.11.22. Les couleurs vives, les couleurs foncées et les couleurs criardes sont interdites pour les façades enduites ou peintes.

A.11.23. Les couleurs des constructions en bois devront être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les couleurs vives ou les couleurs criardes sont interdites.

A.11.24. Il est demandé de veiller au bon entretien des façades des maisons en bois peintes ou non peintes.

A.11.25. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

A.11.26. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité (briques, silex, pierres de taille...) permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peintures, à l'exclusion des couleurs vives, des couleurs foncées et des couleurs criardes.

A.11.27. Les couleurs des colombages devront être en harmonie avec les autres constructions environnantes, les couleurs vives ou criardes sont interdites.

A.11.28. Pour les vérandas les couleurs vives ou les couleurs criardes sont interdites.

A.11.29. 30% d'une partie de chaque façade pourra être rehaussé avec une couleur vive ou foncée.

A.11.30. Les articles A.11.20 à A.11.29 ne s'appliquent pas aux constructions et installations agricoles.

Clôtures :

A.11.31. Les clôtures des parcelles ne pourront excéder 1.20 mètre de hauteur en limite d'emprise publique et en limite séparative.

A.11.32. L'article A.11.31. ne s'applique pas aux clôtures nécessaires aux installations agricoles spécifiques telles que les fosses qui pourront avoir une hauteur de 2.50 mètres.

A.11.33. Les murs pleins ou les palissades ne pourront pas excéder 2 mètres de hauteur.

A.11.34. Dans le cas de réalisation de soubassements en matériaux opaques, le soubassement ne devra pas excéder 30 cm de hauteur.

Article A.12. Stationnement des véhicules

A.12.1. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

A.12.2. En plus des places couvertes, sont exigées deux places de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière.

A.12.3. L'article A.12.2 ne s'applique pas pour les constructions groupées ou lotissements sans entrée charretière, où sont exigées trois places de stationnement par logement sur domaine privé ou public de proximité immédiate, y compris les places couvertes.

A.12.4. Pour les constructions à vocation économique il est exigé au moins une place par équivalent temps plein.

A.12.5. Il est conseiller de végétaliser les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées afin qu'elles ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Article A.13. Espaces libres et plantations

A.13.1. Les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter au moins 45% de la superficie de l'unité foncière en cas de recours à l'assainissement collectif ou semi collectif.

A.13.2. Les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en cas de recours à l'assainissement individuel.

A.13.3. Les haies devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en mairie.

A.13.4. La hauteur des haies arbustives est limitée à 2 mètres.

A.13.5. Les boisement ou alignements boisés repérés sur le plan de zonage sont classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

