

# BOLBEC

## 4. REGLEMENT

# P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme



### Révision 1 du PLU :

Prescrite le : 24/09/96

Arrêtée le : 24/03/05

Approuvée le : 13/12/05

### Révision 2 du PLU :

Prescrite le : 05/11/08

Arrêtée le : 22/12/10

Approuvée le : 30/11/11

# SOMMAIRE

<b>I - REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE .....</b>	<b>3</b>
<b>Dispositions générales .....</b>	<b>4</b>
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines U .....</b>	<b>7</b>
Zones Uc, Ud et Ur.....	7
Zones Ui.....	19
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser AU .....</b>	<b>26</b>
Zones 1AUd et 1AUr .....	26
Zones 2AUi et 2AUe.....	35
<b>Dispositions applicables aux zones agricoles A.....</b>	<b>42</b>
Zone A.....	42
<b>Dispositions applicables aux zones naturelles N .....</b>	<b>49</b>
Zone N .....	49
<b>II- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES .....</b>	<b>55</b>
<b>III- ANNEXES .....</b>	<b>63</b>
1. Liste d'arbres et d'arbustes d'essences locales	
2. Glossaire	

## **I- REGLEMENT APPLICABLE A CHAQUE ZONE**

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent document s'applique à l'ensemble du territoire communal de Bolbec.  
Le règlement est composé de documents graphiques et du présent document écrit.

## 1. Les documents graphiques

### 1.1. Nomenclature des documents graphiques

Plans Généraux :

Pièce 5a : Plan de zonage éch. 1/6000<sup>ème</sup> ensemble de la commune

Pièce 5b : Plan de zonage éch. 1/2000<sup>ème</sup> partie centrale

### 1.2. Contenu des documents graphiques

Les deux plans de zonage couvrent l'ensemble de la commune, ils indiquent pour chaque partie de territoire d'une part, le classement en zone et éventuellement en secteur de zone et d'autre part, les parties de la commune concernées par des prescriptions particulières, détaillées au chapitre II du présent règlement : « Prescriptions complémentaires figurant au règlement graphique ».

### 1.3. Division du territoire en zones

Le PLU divise le territoire :

- en zones Urbaines, zones U,
- en zones A Urbaniser, zones AU,
- en zones Agricoles, zones A,
- en zones Naturelles et forestières, zone N.

Les zones urbaines sont repérées sur le document graphique par un sigle commençant par la lettre U, leurs règlements spécifiques sont regroupés au titre : « Dispositions applicables aux zones urbaines U » du présent document et comprennent :

- Le secteur Uc,
- Le secteur Ud,
- Le secteur Ur,
- Le secteur Uh
- Le secteur Ui.

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques d'un sigle commençant par la lettre AU précédé par un chiffre. Elles sont regroupées au titre : « Dispositions applicables aux zones à urbaniser AU » du présent document. Elles comprennent :

- Les zones 1AUd et 1AUr,
- Les zones 2AUi et 2AUe.

La zone agricole est repérée sur les documents graphiques par la lettre A. Son règlement spécifique figure au titre : « Dispositions applicables à la zone agricole A » du présent document.

Elle comprend :

- Le secteur Ah

La zone naturelle est repérée sur les documents graphiques par la lettre N. Son règlement spécifique figure au titre : « Dispositions applicables à la zone naturelle N » du présent document. Elle comprend :

- Le secteur Nh,
- Le secteur Nb
- Le secteur Nj

## **2. Le règlement écrit**

Le règlement écrit énonce aux titres II, III et IV les règles applicables à chacune des zones, établies en application de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, et au chapitre 2 les règles particulières applicables aux secteurs définis en application des articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un terrain est concerné par ces prescriptions particulières, le droit des sols qui lui est applicable est le résultat d'une part des règles énoncées aux titres II et III pour la zone ou le secteur de zone dans lequel il est classé, et d'autre part, à la valeur des prescriptions particulières énoncées pour le « secteur particulier » figurant au document graphique.

D'autres règlements s'appliquent en outre à l'ensemble du territoire.

### **2.1. Dispositions applicables à chacune des zones**

Pour chacune des zones, les dispositions spécifiques applicables sont énoncées dans les 14 articles suivants :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdit
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3	Conditions d'accès et de desserte aux voiries
Article 4	Conditions de desserte par les réseaux
Article 5	Superficie minimale des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Aires de stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations
Article 14	Coefficient d'Occupation du Sol

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou les caractères des constructions avoisinantes (Article L. 123-1 alinéa 8 du Code de l'Urbanisme).

### **2.2. Dispositions particulières à certains secteurs de la commune**

Les secteurs sont repérés aux documents graphiques, ils concernent des prescriptions particulières concernant :

- Les secteurs de risques liés à des inondations (ruissellements, crues),
- Les secteurs de risques naturels liés aux présomptions de cavités souterraines,
- Les secteurs de risques technologiques,
- Les secteurs de protection contre les nuisances résultant de l'existence d'une pollution
- Les Espaces Boisés classés, alignements et arbres isolés,
- Les parcs et coteaux à préserver

- Les mares
- Les bâtiments agricoles remarquables pour lesquels est autorisé le changement d'affectation,
- Les emplacements réservés.
- Le patrimoine bâti remarquable

## **2.3. Autres règles d'urbanisme s'appliquant à la commune**

### **2.3.1. Articles du Règlement National d'Urbanisme**

Les articles suivants d'ordre public, du Règlement National d'Urbanisme, demeurent applicables :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R.111-4 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement ;
- R.111-14-2 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

### **2.3.2. Autres réglementations affectant l'usage des sols**

Ces réglementations sont portées en annexe du dossier du Plan Local d'Urbanisme conformément aux articles R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme :

- Les Zones d'Aménagement Concertées
- Les périmètres du Droit de Préemption urbain
- La loi n°95-101 du 2 Février 1995, dite « Loi Barnier », modifiée par la Loi « Urbanisme et Habitat » du 2 Juillet 2003 et modifiant l'Article L. 111-1-4 du Code l'Urbanisme.
- La loi n°92-1444 du 31 Décembre 1992 sur la protection contre les nuisances sonores et le classement des infrastructures de transport terrestre (articles 12 et 13 de la loi bruit, décrets 95-21 et 95-22 du 9 Janvier 1995 et les arrêtés des 30 Mai 1995 et 1996) et les arrêtés préfectoraux du 28 Février 2001, 28 Mai 2002 et 25 Mars 2003.
- Les servitudes d'utilité publiques.
- Les dispositions de la Réglementation Sanitaire en vigueur.
- Les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au delà de 10 ans après leur approbation a été décidé conformément aux dispositions de l'article L 315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONES Uc, Ud, Ur et Uh

### *Qualification de la zone*

Zone urbaine à vocation principale d'habitat, d'équipement et de services d'accompagnement. Elle comprend :

1. un secteur Uc, le centre ancien, de forte densité, dont l'urbanisation est continue ;
2. un secteur Ud, de forte densité, correspondant au secteur de renouvellement urbain du centre ancien ;
3. un secteur Ur, de faible à moyenne densité, correspondant aux sites d'urbanisation récente ;
4. un secteur Uh de faible densité correspondant aux secteurs de hameaux

**NB :** La zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ou technologiques, ou des espaces paysagers à préserver ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

## ● SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### - Article U-1 : Occupations du sol interdites

- 1.1. Les installations classées pour la protection de l'environnement, visées par la loi n°76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes:
  - permanents
  - saisonniers
- 1.3. Le stationnement des caravanes
- 1.4. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public.
- 1.5. Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.

- 1.6 Les garages collectifs de caravanes
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.8 Les constructions à usage d'activités (commerciales, artisanales, industrielles, agricoles, d'entrepôts commerciaux), sauf celles prévues à l'article 2.

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

- 2.1. Les constructions à usage d'habitation, les équipements et services sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lesquels ils s'inscrivent.
- 2.2. La construction et l'extension des bâtiments à usage commercial, artisanal, industriel et des installations classées, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage 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 l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement.
- 2.3. L'extension ou la modification des installations classées existantes.
- 2.4. Sont autorisées les constructions suivantes sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible, les constructions suivantes :
  - les extensions mesurées de bâtiments existants, inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale;
  - les annexes jointives où non de faible importance, inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale ;
  - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.
  - les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.
- 2.5. Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- 2.6. Toute utilisation ou occupation du sol qui aurait pour objet de supprimer les risques.
- 2.7. Les reconstructions à l'identique à la suite d'un sinistre, sauf si celui-ci à pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.
- 2.8. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.9. Dans les zones Ur, Uc, sont autorisées les constructions à usage commerciales à condition que leur surface de vente soit inférieure à 250m<sup>2</sup>. En revanche, les extensions d'activités commerciales, existantes à la date d'approbation du PLU, ne sont pas limitées en superficie.

## ● SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### - Article U-3 : Conditions de desserte des terrains

#### **3.1 Accès**

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.1.2. Les accès doivent être aménagés en prenant en compte des plantations existantes 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.
- 3.1.3. Le nombre d'accès véhicule, donnant sur les voies publiques, de toute opération ou construction est inférieur ou égal à deux. Dans le cadre d'opérations comportant plusieurs constructions (jointives ou non) dont le fonctionnement de chacune d'entre-elles est indépendant, un nombre supérieur d'accès est autorisé. Celui-ci doit cependant être limité à ses stricts besoins fonctionnels.

#### **3.2 Voirie**

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- 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.

- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules visés à l'article 3.2.1 de faire demi-tour.
- 3.2.4. Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, devront, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie, autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonnière d'une largeur minimum de 2,50 mètres.

- **Article U-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

**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 par des canalisations souterraines.

**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. Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau.
- 4.2.3. 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 être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

**4.3. Assainissement eaux pluviales**

- 4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, s'il s'avère nécessaire, le traitement des eaux avant rejet dans le réseau.
- 4.3.2. Dans les secteurs Ur, pour les constructions nouvelles, il devra être réalisé sur le terrain, à la charge du propriétaire, les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration des eaux ruisselées sur la propriété sur la base d'un volume de stockage dimensionné pour une pluie décennale.

**4.4. Electricité, téléphone et télédistribution**

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

- **Article U-5 : Caractéristiques des terrains**

- 5.1. Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.
- 5.2. Il n'est pas fixé de minimum parcellaire. En cas d'assainissement autonome, le minimum parcellaire est fixé à 1500 m<sup>2</sup>.

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

- 6.1. Lorsqu'il existe un alignement de fait, il doit être respecté.
- 6.2. **Secteur Uc** : l'implantation principale des constructions est à l'alignement de l'emprise publique. Des adaptations mineures pourront être acceptées si la topographie du terrain ou la sécurité des accès des véhicules l'imposent.
- 6.3. **Secteur Ud** : les constructions seront implantées soit à l'alignement soit en observant un recul minimum de 5m mesuré à partir de l'emprise des voies publiques ou privées.  
Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions visées à l'article 2.4. Celles-ci devront néanmoins, observer un recul minimum de un mètre par rapport à la limite d'emprise publique.
- 6.4. **Secteur Ur et Uh** : les constructions nouvelles doivent être implantées en observant un recul minimum de 3 mètres mesuré à partir de l'emprise des voies publiques ou privées.  
Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions visées à l'article 2.4. Celles-ci devront néanmoins, observer un recul minimum de un mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

- **Article U-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Pour les terrains qui bordent la rivière, les nouvelles constructions doivent observer un recul minimum de 5 mètres mesurés à partir de la rive.
- 7.2. **Secteur Uc** : dans une bande de terrain d'une profondeur de 16 mètres mesurés à partir de la limite d'emprise publique, les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. Le côté de la construction qui ne serait pas implanté en limite séparative latérale, doit observer un recul minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci.

Au delà de la bande de 16 mètres, les constructions doivent être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 3 m sauf

- S'il s'adosse à une construction existante sans ouverture en bon état implantée sur le terrain contigu, sans dépasser sa hauteur. Dans ce cas la construction pourra être implantée en limite séparative.

- S'il s'agit de constructions dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres au droit de la limite séparative. Dans ce cas la construction pourra être implantée en limite séparative ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

**7.3. Secteur Ud :** Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 3 m.

**7.4. Secteur Ur :** dans une bande de terrain d'une profondeur de 18 mètres mesurés à partir de la limite d'emprise publique, les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 3 m.

Au delà de la bande de 18 mètres, les constructions doivent être implantées en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 3 m sauf :

- S'il s'adosse à une construction existante en bon état implantée sur le terrain contigu, sans dépasser sa hauteur. Dans ce cas la construction pourra être implantée en limite séparative.

- S'il s'agit de constructions dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres au droit de la limite séparative. Dans ce cas la construction pourra être implantée en limite séparative ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

**7.5 Secteur Uh :** Les constructions doivent être implantées en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres au droit de la limite séparative. Néanmoins les agrandissements des bâtiments existants, les annexes jointives ou non pourront observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction. Les agrandissements des constructions existantes pourront être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction initiale.

- S'il s'agit de constructions dont la hauteur est inférieure à 3,50 mètres au droit de la limite séparative. Dans ce cas la construction pourra être implantée en limite séparative ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

- **Article U-9 : Emprise au sol des constructions**

- 9.1. **Secteur Uc et Ud** : Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol.
- 9.2. **Secteur Ur** : Le Coefficient d'Emprise au Sol maximum est de 0,40.  
Le Coefficient d'Emprise au Sol maximum des constructions à vocation d'activités économiques est fixé à 0,60.  
Ces Coefficients d'Emprise au Sol ne s'appliquent pas pour les extensions et annexes mesurées, telles que définies à l'article 2.4, le CES devra néanmoins être inférieur ou égal à 0,60. Pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics le CES est de 100%.
- 9.3 **Secteur Uh** : Le Coefficient d'Emprise au Sol maximum est de 0,30.

- **Article U-10 : Hauteur des constructions**

- 10.1. **Secteur Uc** :  
La hauteur maximale absolue des nouvelles constructions ne doit pas excéder trois étages droits sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, soit 18 mètres maximum au faîtage mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades.  
Cependant, pour les constructions édifiées à l'alignement de la limite d'emprise publique, la hauteur sera inférieure ou égale à la construction mitoyenne la plus haute et supérieure à la construction mitoyenne la moins haute. Néanmoins, dans tous les cas de figure, et ce quelque soit la hauteur des constructions mitoyennes la plus basse, une hauteur correspondant à un de rez-de-chaussée plus deux étages droits plus comble, est autorisée.
- 10.2. **Secteur Ud** : La hauteur maximale des nouvelles constructions est limitée à quatre niveaux droits sur rez-de-chaussée soit 18m de hauteur totale.
- 10.3. **Secteur Ur** : La hauteur maximale des nouvelles constructions, à l'exception des agrandissements mesurés et des reconstructions après sinistre, ne doit pas excéder deux étages droits sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, soit 15 mètres maximum au faîtage mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades.
- 10.4. **Secteur Uh** : la hauteur maximale des nouvelles constructions, ne doit pas excéder ni un rez-de-chaussée plus un étage droit plus un comble, ni 6 mètres à l'égout de toiture
- 10.5. Des dépassements des hauteurs prescrites dans les articles précédents peuvent être autorisés pour les installations de caractère

technique nécessaire au fonctionnement des établissements ou des éléments architecturaux mineurs.

- **Article U-11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords**

**11.1. Généralités**

11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.

11.1.2. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.1.3. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.

11.1.4. Dans les secteurs Uc et Ud, l'emploi des matériaux ondulés est interdit en façade.

11.1.5. Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents ou dégagés et restaurés, chaque fois que cela est techniquement possible. Les façades en colombages recouvertes d'un enduit feront l'objet de sondages avant mise à jour. Certains enduits au plâtre et chaux présentant un décor architectural ne pourront être démolis ou supprimés.

11.1.6. Les éléments permettant d'identifier le caractère ou la fonction ancienne du bâtiment devront être conservés.

11.1.7. Dans le secteur Uc, les bâtiments présentant, sur l'espace public, un linéaire de façade supérieur à 35 mètres, doivent présenter une division en séquence de la façade.

**11.2. L'aspect**

11.2.1. Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux ou les couleurs portent préjudice à l'environnement bâti ancien.

**11.2.2. Secteur Uc**

*Restaurations ou rénovations de constructions anciennes.*

• *Les menuiseries.*

Les menuiseries anciennes devront, autant que possible, être conservées et restaurées. Les ouvertures nouvelles s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.

En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des menuiseries anciennes.

Les menuiseries P.V.C. sont autorisées.

• *Les ferronneries.*

Les ferronneries et quincailleries anciennes équipant les baies et les menuiseries seront conservées.

Les ouvertures.

Les ouvertures existantes pourront dans certains cas, être supprimées, à condition que l'obturation soit réalisée à un nu différent de celui de la façade. Les trompe-l'œil sont autorisés.

Le rétrécissement ou l'élargissement des baies pour insérer des fenêtres standardisées est interdit.

Les coffres de volets roulants ne seront pas visibles.

- *Les devantures commerciales.*

Les devantures commerciales et les enseignes, neuves ou rénovées, devront s'intégrer aux façades existantes par leurs compositions, leurs dimensions et leurs proportions. Elles devront s'intégrer à l'architecture générale de l'immeuble, sans dépasser les limites séparatives. Elles devront faire apparaître le fractionnement de la trame parcellaire ancienne et les structures verticales de l'immeuble. Les devantures seront limitées au rez-de-chaussée et ne dépasseront pas le bandeau du 1<sup>er</sup> étage.

Sur les façades commerciales, sont interdits :

- les auvents en tuiles et en ardoises, sauf s'ils correspondent au caractère de la façade,
- les vitrines saillantes par rapport au nu de la façade,
- les stores type « capote », « corbeille », ou similaire,
- les enseignes à éclairage intermittent.

Les stores ou les bannes resteront discrets et devront pouvoir s'escamoter totalement en tableau.

Les rideaux métalliques seront disposés derrière les vitrines et seront peints. On choisira de préférence des rideaux à maille ou des rideaux perforés.

### **11.3. Les toitures.**

#### **11.3.1. Secteur Uc :**

Les pentes de la toiture principale devront être comprises entre 35° et 55° et à deux versants.

Pour les constructions anciennes et leurs agrandissements:

Les matériaux de couverture seront de type tuile terre cuite, ou ardoise.

Les lucarnes à fronton ou à croupe sont recommandées, et les petites lucarnes rampantes tolérées. Les lucarnes et les souches de cheminées anciennes ne pourront être supprimées.

Les petites toitures terrasses sont autorisées en volume de liaison (moins de 20 m<sup>2</sup>) et pour les extensions des commerces si elles sont non visibles depuis l'espace public.

Les toitures mono-pentes seront autorisées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre de projets innovants de type toiture végétalisée.

Pour l'agrandissement des constructions anciennes, les couvertures seront en ardoises naturelles, ou en tuiles mécaniques selon la nature du matériau de la construction principale.

Dans les autres cas :

Les toitures doivent être mates de ton ardoise. Les lucarnes à fronton ou à croupe sont les seules tolérées. Les châssis de toiture sont tolérés s'ils sont peu nombreux et d'une taille maximum de 78x118cm, pose encastrée, alignés si possible sur les fenêtres inférieures et non visibles depuis la voie publique.

### **11.3.2 Secteur Ud**

Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle. Les matériaux et la teinte seront choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction.

### **11.3.3 Secteurs Ur et Uh:**

Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle. Les matériaux et la teinte seront choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction.

Les petites toitures terrasses seront autorisées en volume de liaison (moins de 20 m<sup>2</sup>) et pour les extensions des commerces si elles sont non visibles depuis l'espace public. Les toitures mono-pentes seront autorisées en limite séparative ou accolées à une construction existante.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre de projets innovants de type toiture végétalisée.

## **11.4. Les annexes et vérandas**

11.4.1. Les annexes visibles de la voie publique seront faites de matériaux traditionnels et devront être en harmonie avec la construction principale.

11.4.2. Les vérandas doivent s'intégrer au volume et au style de la construction principale. On évitera qu'elles soient visibles de la voie publique. Les profilés de véranda seront peints en blanc ou de couleur non criarde. Les profilés en métal brillant ne sont pas autorisés.

## **11.5. Les clôtures**

11.5.1. Les propriétés peuvent être closes en limite d'emprise publique.

- 11.5.2. **Secteur Uc et Ud:** Les clôtures, en limite d'emprise publique, se présenteront comme des écrans horizontaux et non comme une suite d'éléments verticaux. Elles seront réalisées avec des matériaux traditionnels locaux tels que pierre, brique et silex.  
Les clôtures à pans de bois sont autorisées en limite séparative.  
Les clôtures ne pourront pas excéder 1.50m sur rue et 1,80m en limite séparative.  
Les murs de clôture anciens, en pierres ou en briques, ne seront pas démolis mais restaurés et complétés, des passages pourront être établis dans ces murs à condition qu'ils n'en diminuent ni le caractère ni l'importance.
- 11.5.3. **Secteurs Ur et Uh :** Les clôtures seront principalement constituées d'essences locales (charme, houx, noisetier....). Lorsque les haies sont doublées de grillages, ceux-ci doivent être implantés à l'intérieur de la propriété, de manière à ne pas être visibles, depuis l'espace public. Les clôtures à pans de bois sont autorisées en limite séparative.  
Elles auront une hauteur maximum de 1.50 mètres sur rue et 1,80 en limite séparative.

## 11.6. Adaptation au sol

- 11.6.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

## - Article U-12 : Stationnement

- 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. **Secteur Uc et Ud** les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- 1 place par fraction de 40 m<sup>2</sup> de surface de bureaux
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente des commerces.
  - 1,2 places par logement.
- Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale de réaliser le nombre de places nécessaires au stationnement, sur le terrain de l'opération, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations soit par :
- La réalisation de ces emplacements sur un terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.
  - Le versement d'une participation dans les conditions prévues par l'article L421.3 du Code de l'Urbanisme.
- 12.3. **Secteurs Ur et Uh**, il est exigé **2** places de stationnement par logement.

- **Article U-13 : Espaces libres, aires de loisir et plantations**

- 13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales
- 13.2. 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.
- 13.3. Les limites des parcelles jouxtant les zones N et A doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale (hêtres, charmes, frênes, châtaigniers, houx...).
- 13.4. Les fossés et mares existants doivent être maintenus et entretenus. Leur comblement, même partiel, est interdit.

● **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- **Article U-14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

- 14.1. **Secteur Uc et Ud** : Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol maximum.
- 14.2. **Secteurs Ur** : le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 1,2
- 14.3. **Secteur Uh** : le coefficient d'occupation du sol maximum est fixé à 0.3

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONE Ui

### *Qualification de la zone*

Zone urbaine à vocation économique. Elle comprend :

- Un secteur Ui correspondant à un secteur à vocations économiques et d'équipements.
- Un sous-secteur Uia correspondant au fonctionnement de la voie S.N.C.F.

La zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ou technologiques ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

### ● SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### - Article Ui-1 : Occupations du sol interdites

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

#### - Article Ui-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

- 2.1. Les constructions et extensions à usage d'activités industrielles, tertiaires, artisanales, commerciales, de services, d'équipements, les installations classées, les entrepôts à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter ou supprimer les dangers ou nuisances liés à leurs activités pour la commodité du voisinage, pour la sécurité, la salubrité publique, pour l'agriculture, la protection de la nature et de l'environnement.

- 2.2. Sont autorisées les constructions suivantes sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible, les constructions suivantes :
- Les extensions mesurées de bâtiments existants, inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale;
  - les annexes jointives où non de faible importance, inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale ;
  - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre y compris son extension mesurée.
  - Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.
- 2.3. Les dépôts de matériaux liés à l'activité exercée sur la parcelle à condition que les dispositions suffisantes soient prises pour qu'ils ne nuisent pas à la qualité visuelle et environnementale de la zone.
- 2.4. Les reconstructions à l'identique après sinistre sauf si le sinistre a pour origine un problème géologique ou lié à une inondation.
- 2.5. Les constructions à usage d'habitation ou leurs extensions lorsqu'elles sont reconnues indispensables pour l'exercice des activités admises.
- 2.6. **Secteur Uia** : Les constructions et installations liées au fonctionnement de la voie ferrée et les constructions nécessaires au fonctionnement des activités existantes sont autorisées.

## ● SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### - Article Ui-3 : Accès et voirie

#### 3.1. Accès

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 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 être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part 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.

3.1.4. Toute opération doit avoir au maximum deux accès véhicule sur les voies publiques. Le deuxième accès doit être justifié par des nécessités techniques ou fonctionnelles.

### **3.2. Voirie**

3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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.

3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics.

3.2.4. Les voies principales de desserte des opérations d'aménagement, se raccordant à la voirie existante, devront comporter des trottoirs ou cheminements piétonniers latéraux.

## **- Article Ui-4 : 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 par des canalisations souterraines.

### **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. Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau.

4.2.3. 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 être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### **4.3. Assainissement eaux pluviales**

4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, s'il s'avère nécessaire, le traitement des eaux avant rejet dans le réseau. Les

aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur le site, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.4. Electricité, téléphone et télédistribution**

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

#### **- Article Ui-5 : Caractéristiques des terrains**

5.1 Il n'est pas fixé de prescription pour les constructions raccordées au réseau collectif d'assainissement. En cas d'assainissement autonome, le minimum parcellaire est fixé à 1500 m<sup>2</sup>. Il pourra être exigé une surface supérieure en fonction des caractéristiques de l'opération.

#### **- Article Ui-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1. Lorsqu'il existe un alignement de fait, il doit être respecté. Lorsqu'il n'existe pas, les constructions devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

6.2. Par rapport à la limite d'emprise de la RD6015, les constructions devront être implantées à au moins 35 mètres de celle-ci.

6.3. Par rapport à l'axe de la RD 149, les constructions devront s'implanter à au moins 25 mètres de celui-ci.

6.4. Pour les constructions visées à l'article 2.2, celles-ci peuvent être implantées en limite d'emprise publique.

#### **- Article Ui-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les constructions devront observer, sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant aux voies, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment à construire, mesurée en tout point du bâtiment, hors ouvrages techniques, au droit de la limite séparative, avec un minimum de 4 m par rapport aux limites séparatives.

7.2. Les agrandissements mesurés des bâtiments existants et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront observer des retraits inférieurs à quatre mètres mais au moins égaux à la moitié de la hauteur totale du bâtiment.

- **Article Ui-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

- **Article Ui-9 : Emprise au sol**

9.1 Le Coefficient d'Emprise au Sol maximum des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.

9.2 Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- **Article Ui-10 : Hauteur des constructions**

10.1 La hauteur des constructions mesurées du point le plus bas ne doit pas excéder 18 mètres mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades.

10.2 Des dépassements de hauteurs peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique nécessaire au fonctionnement des établissements ou des éléments architecturaux mineurs.

- **Article Ui-11 : Aspect extérieur**

**11.1. Généralités**

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris annexes et clôtures, devront présenter un aspect respectant le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.

Le permis de construire peut être refusé pour des constructions dont les façades ne présentent pas une unité architecturale ou dont les volumes et les matériaux portent préjudices au caractère de l'environnement bâti ancien.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**11.2. L'aspect**

11.2.1. Les teintes principales seront choisies dans des valeurs moyennes (ni claires, ni foncées). Les teintes vives sont autorisées ponctuellement.

11.2.2. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.

### **11.3. Les Toitures**

Les matériaux de couverture devront être mats et de couleur foncée. Pour les constructions anciennes et leurs extensions, les matériaux d'origine ou similaires sont autorisés.

### **11.4. Les clôtures**

11.4.1. Les propriétés peuvent être closes en limite d'emprise publique. Dans ce cas, seuls les grillages en treillis soudés plastifiés de couleur vert foncé sont autorisés.

11.4.2. Les clôtures en limite des zones N et A seront doublées d'une haie d'essence locale.

11.4.3. Les portails sont métalliques et peints de la même couleur que le grillage.

11.4.4. Des éléments maçonnés sont ponctuellement autorisés au droit des entrées charretières.

### **11.5. Adaptation au sol**

11.5.1. Les constructions devront par leur style et leur conception être adaptées à la topographie du sol.

## **- Article Ui-12 : Stationnement**

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. Les aires réservées au stationnement seront paysagées.

12.3. L'ensemble des prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **- Article Ui-13 : Espaces libres et plantations**

13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.2. Les arbres existants doivent être conservés ou remplacés.

13.3. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément.

- 13.4. Les aires de stockages seront implantées et plantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- 13.5. Les limites des parcelles des zones N et A doivent être plantées de rideaux d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.
- 13.6. Une des limites latérales doit être plantée, d'un rideau d'arbres pour les parcelles supérieures ou égales à 5 000 m<sup>2</sup>, d'une haie pour les parcelles inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>.
- 13.7. Un traitement paysager est imposé, dans une bande de 5 m de largeur, en façade sur l'emprise publique.
- 13.8. Les fossés et mares existants doivent être maintenus et entretenus. Leur comblement, même partiel, est interdit.

### **● SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **- Article Ui-14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

- 14.1. Il n'est pas fixé de C.O.S.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## ZONE 1AU

### *Qualification de la zone*

Zone à caractère naturel, destinée à être ouverte à l'urbanisation qui peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction à vocation principale d'habitat compatible avec un aménagement cohérent de toute la zone. Elle comprend :

1. Un secteur 1AUd d'urbanisation de densité moyenne ;
2. Un secteur 1AUr de plus faible densité en raison du caractère de son environnement naturel ;

La zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ou technologiques ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

### ● SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### - Article 1AU-1 : Occupations du sol interdites

- 1.1. Toutes les occupations et utilisations autres que celles énumérées à l'article 2.
- 1.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, visées par la loi n°76 663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes:
  - permanents ;
  - saisonniers.
- 1.4. Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public.

- 1.5 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités.
- 1.6 Les garages collectifs de caravanes
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement excède 2m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> sauf ceux visés à l'article 2.
- 1.8 Le stationnement des caravanes.

- **Article 1AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

- 2.1 Par anticipation sur l'urbanisation future, peuvent être autorisées les opérations de construction à usage d'habitation, de bureaux, d'équipements ou les activités commerciales ou de service d'accompagnement qui leurs sont liées, sous réserve que :
  - Les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérent prenant en compte l'orientation initiale du foncier et permettant une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants;
  - Le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des voies et réseaux propres au fonctionnement de l'opération, sans préjudice des participations éventuelles exigibles.
- 2.2 La construction et l'extension des bâtiments à usage commercial, artisanal, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage 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 l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement.
- 2.3 **Les secteurs 1AUd et 1AUr** ont vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux ou les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'elles s'intègrent à leur environnement bâti et naturel.
- 2.4 Les extensions mesurées de constructions existantes inférieures ou égales à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale sont autorisées.

- 2.5 Les reconstructions après sinistre y compris son extension mesurée (jusqu'à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale) sont autorisées.
- 2.6 Sont autorisées les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible, les constructions suivantes.
- 2.7 Sont autorisés les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

## ● SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### - Article 1AU-3 : Accès et voirie

#### 3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 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 être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part 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.
- 3.1.4. Pour les constructions de logements, un seul accès véhicule par terrain est autorisé sur une même voie.  
Pour les autres constructions, un deuxième accès peut être autorisé.

#### 3.2. Voirie

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères

- 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 notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules visés à l'article 3.2.1.
- 3.2.4. Les voies en impasse devront comporter un cheminement piétonnier permettant la traversée de l'îlot.
- 3.2.5. Les voies principales de desserte des opérations, se raccordant à la voirie existante, devront comporter des trottoirs ou cheminements piétonniers latéraux. Les voies de distribution résidentielles pourront ne pas comporter de trottoir mais devront permettre, par leur emprise, sa réalisation ultérieure.

## - **Article 1AU-4 : Desserte par les réseaux**

### **4.1 Eau potable**

- 4.1.1 Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **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 être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### **4.3 Assainissement eaux pluviales.**

- 4.3.1 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés ...).
- 4.3.2 Les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordre d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation de constructions existantes.

- 4.3.3. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur le terrain de l'opération. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire.
- Dans le cas d'un projet isolé, le propriétaire devra réaliser les dispositifs nécessaires à la collecte et à l'infiltration de toutes les eaux ruisselées sur sa propriété, sur la base d'un volume de stockage dimensionné pour une pluie décennale.
  - Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, la gestion des eaux pluviales répondra à une approche globale et intégrée à l'opération. Les débits d'eaux pluviales sortant des opérations d'aménagement ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation en aval, par rapport à la situation préexistante. Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales dimensionnés de façon à recueillir tout événement pluviométrique de fréquence centennale. Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2 litres/seconde par hectare aménagé.

#### **4.4 Electricité, téléphone et télédistribution**

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

#### **- Article 1AU-5 : Caractéristiques des terrains**

- 5.1. Tout lotissement ou division de propriété doit être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

#### **- Article 1AU- 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1. Lorsqu'il existe un alignement de fait, il doit être respecté.
- 6.2. Dans le **secteur 1AUd**, l'implantation des façades donnant sur les voies publiques doit être située à l'intérieur d'une bande de terrain d'une profondeur de 10 mètres mesurés à partir de la limite d'emprise publique.
- 6.3. Dans le **secteur 1AUr**, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques. (Sauf le long de la RD487, où les constructions devront observer un recul de 25 mètres par rapport aux limites d'emprises publiques)

6.4. Pour les constructions visées à l'article 2.6, celles-ci peuvent être implantées en limite d'emprise publique ou avec un recul supérieur ou égal à 1 m.

- **Article 1AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Dans le **secteur 1AUd**, à l'intérieur d'une bande de terrain de 16 mètres, mesurée à partir de la limite d'emprise publique, les constructions doivent être implantées en limite séparative latérale ou observer un recul minimum de 3 mètres.

Au delà de cette distance, les constructions doivent être implantées en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres au droit de la limite séparative sauf

- S'il s'agit de constructions dont la hauteur est inférieure à 3.5 mètres au droit de la limite séparative. Dans ce cas la construction pourra être implantée en limite séparative ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

7.2. Dans le **secteur 1AUr**, à l'intérieur d'une bande de terrain de 18 mètres, mesurée à partir de la limite d'emprise publique, les constructions doivent être implantées en limite séparative latérale ou en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres au droit de la limite séparative.

Au delà de cette distance, les constructions doivent être implantées en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres au droit de la limite séparative sauf

- S'il s'agit de constructions dont la hauteur est inférieure à 3.50 mètres au droit de la limite séparative. Dans ce cas la construction pourra être implantée en limite séparative ou avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

- **Article 1AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

- **Article 1AU-9 : Emprise au sol**

9.1. Dans le **secteur 1AUd**, le Coefficient d'Emprise au Sol maximum des constructions y compris leurs annexes est de 0,5.

- 9.2. Dans le **secteur 1AUr**, le Coefficient d'Emprise au Sol maximum des constructions y compris leurs annexes est de 0,4

- **Article 1AU-10 : Hauteur des constructions**

- 10.1 Dans le **secteur 1AUd**, les nouvelles constructions, à l'exception des reconstructions après sinistre, devront avoir une hauteur maximum de deux étages droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, soit 15 mètres mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades..
- 10.2 Dans le **secteur 1AUr**, les nouvelles constructions, à l'exception des reconstructions après sinistre, devront avoir une hauteur maximum d'un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, soit 11 mètres mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades.
- 10.3 Des dépassements des hauteurs prescrites dans les articles précédents peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique nécessaire au fonctionnement des établissements ou des éléments architecturaux mineurs.

- **Article 1AU-11 : Aspect extérieur**

**11.1. Généralités**

- 11.1.1. Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris annexes et clôtures, devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour des constructions dont les façades ne présentent pas une unité architecturale ou dont les volumes et les matériaux portent préjudice au caractère de l'environnement bâti et/ou paysager.
- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

**11.2. L'aspect**

- 11.2.1 Pour les revêtements et peintures de façades, les teintes criardes et le blanc pur sont interdits quand ils constituent la teinte principale de la construction. Les teintes seront choisies dans des valeurs claires à moyennes.
- 11.2.2. Est interdit l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus.

11.2.3. L'emploi des matériaux ondulés brillants est interdit.

### **11.3. Les toitures**

11.3.1. Les toitures à pente devront être de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Les matériaux et la teinte seront choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction.

11.3.2. Pour les volumes de liaisons, les toitures terrasses et monopentes de moins de 20m<sup>2</sup> peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Les toitures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.

### **11.4. Les clôtures**

11.4.1. Les propriétés peuvent être closes en limite d'emprise publique.

11.4.2. Les clôtures en limite des chemins ruraux devront être constituées de haies d'essence locale.

11.4.3. Dans les autres situations, les clôtures devront être constituées de haies d'essences locales de 1,50 mètre maximum. Des parties maçonnées sont autorisées pour les montants des portails.

11.4.4. Les haies seront principalement constituées d'essences locales. Lorsque les haies sont doublées de grillages, ceux-ci doivent être plastifiés et de couleur verte. Ils doivent être situés derrière la haie, non visibles depuis l'espace public.  
Les clôtures à pans de bois sont autorisées en limite séparative.

11.4.5. Les portails pourront être pleins ou ajourés, en bois ou constitués par des grilles à barreaux verticaux.

### **11.5. Adaptation au sol**

11.5.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

11.5.2. Sur les terrains plats ou à faible pente, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

## **- Article 1AU -12 : Stationnement**

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. Des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de 2 places par logement.

- **Article 1AU-13 : Espaces libres et plantations**

13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.2. 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.

13.3. Les limites des parcelles des zones N et A doivent être plantées de rideaux d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

13.4. Les trottoirs, cheminements piétonniers et aires de retournement des impasses réalisés dans les opérations d'ensemble, devront être paysagers. Les voies principales seront plantées d'arbres.

13.5. Les fossés et mares existants doivent être maintenus et entretenus. Leur comblement, même partiel, est interdit.

● **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- **Article 1AU-14 : Coefficient d'occupation du sol**

14.1. Dans le **secteur 1AUd**, le C.O.S. est fixé à 1.

14.2. Dans le **secteur 1AUr**, le C.O.S. est fixé à 0,5.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## ZONE 2AU

### *Qualification de la zone*

Zone à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques.

Elle comprend :

1. Un secteur 2AU<sub>i</sub> qui correspond au site de développement économique à vocation économique, industrielle, tertiaire, artisanale et commerciale.
2. Un secteur 2AU<sub>e</sub> qui correspond à un site à urbaniser à vocation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs et aux constructions qui leurs sont liées.

La zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ou technologiques ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

### ● SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### - Article 2AU-1 : Occupations du sol interdites

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

#### - Article 2AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales.

- 2.1. Dans le secteur 2AU<sub>i</sub>, par anticipation sur l'urbanisation future, peuvent être autorisées les opérations de construction à usage de bureaux, d'activité artisanale, d'industrie et les activités d'accompagnement qui y sont liées (entrepôts) ainsi que les

constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif., sous réserve que :

- Les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérent permettant une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants;
- Le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des voies et réseaux propres au fonctionnement de l'opération, sans préjudice des participations éventuelles exigibles.

**2.2 Dans le secteur 2AUe**, par anticipation sur l'urbanisation future, peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les usages qui lui sont liés (tels que entrepôts) à condition que :

- Les constructions soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérent permettant une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti préservant ainsi le caractère des lieux avoisinants;
- Le constructeur ou le lotisseur prenne à sa charge la réalisation des voies et réseaux propres au fonctionnement de l'opération, sans préjudice des participations éventuelles exigibles.

**2.4 Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible.
- Les constructions à usage d'habitation ou leurs extensions lorsqu'elles sont reconnues indispensables pour l'exercice des activités admises.
- Les dépôts de matériaux sous condition que par leur localisation ou leur aménagement, ils soient invisibles depuis l'espace public.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont également autorisées.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- **Article 2AU-3 : Accès et voirie**

### **3.1 Accès**

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 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 être aménagés d'une part en prenant en compte les talus et plantations existants, d'autre part 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 publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- 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 notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.
- 3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics.

## **- Article 2AU-4 : 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 par des canalisations souterraines.

### **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. Les eaux industrielles devront faire l'objet d'un pré-traitement avant rejet au réseau.
- 4.2.3. 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 être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

### **4.3. Assainissement eaux pluviales**

- 4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, bassins, citernes,...).
- 4.3.2. Les futurs aménagements et mouvements de terre ne devront pas créer de désordre d'inondations aux futures constructions, ni à leur sous-sol. De même, ils ne devront pas aggraver la situation de constructions existantes.
- 4.3.3. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété doivent être réalisés sur le terrain de l'opération. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire.  
Il devra être réalisé des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux pluviales dimensionnés de façon à recueillir tout évènement pluviométrique de fréquence centennale.  
Le débit de fuite de chaque opération devra être limité à 2 litres/seconde par hectare aménagé.

### **4.4. Electricité, téléphone et télédistribution**

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

## **- Article 2AU-5 : Caractéristiques des terrains**

- 5.1 Il n'est pas fixé de minimum parcellaire pour les constructions raccordées au réseau collectif d'assainissement. En cas d'assainissement autonome, le minimum parcellaire est fixé à 1500 m<sup>2</sup>.

## **- Article 2AU- 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1. Dans le **secteur 2AU<sub>i</sub> et 2AU<sub>e</sub>**, les constructions devront observer un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 910 et de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise des Voies Communales n°2 et n°401.
- 6.2. Dans les autres cas, l'implantation des constructions doit observer un recul minimum de 5 mètres mesurés à partir de l'emprise publique.
- 6.3. Pour les constructions visées à l'article 2.4, celles-ci peuvent être implantées en limite d'emprise publique.

- **Article 2AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les constructions doivent être implantées en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 5 mètres au droit de la limite séparative.

- **Article 2AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

- **Article 2AU-9 : Emprise au sol**

9.1. Dans le secteur 2AUj, l'emprise au sol des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.  
Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, l'emprise au sol maximum autorisée est de 100%.

9.2. Dans le secteur 2AUe, l'emprise au sol des constructions y compris les annexes ne doit pas excéder 50% de la superficie de la parcelle.

- **Article 2AU-10 : Hauteur des constructions**

10.1. La hauteur des constructions mesurée par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades ne doit pas excéder :

- secteur 2AUj, 18 m
- secteur 2AUe, 15 m

10.2. Des dépassements des hauteurs prescrites dans l'article précédent peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique nécessaire au fonctionnement des établissements ou des éléments architecturaux mineurs.

- **Article 2AU-11 : Aspect extérieur**

**11.1. Généralités**

11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.

Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la

monotonie de leur volumétrie ou de leurs matériaux porte préjudice à l'environnement bâti et/ou paysager.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

## **11.2. L'aspect**

- 11.2.1 Les couleurs principales des façades seront choisies dans la gamme des valeurs moyennes (ni claires, ni foncées). Les couleurs vives sont autorisées ponctuellement.

## **11.3. Les toitures**

- 11.3.1. Pas de prescriptions particulières.

## **11.4. Les clôtures**

- 11.4.1. Il n'est pas fixé de règle particulière, cependant les clôtures si elles sont nécessaires devront s'intégrer à son environnement architectural et paysager. Elles devront être accompagnées d'haies d'essence locales localisées du côté de la voie.

## **11.5. Adaptation au sol**

- 11.5.1. Sur les terrains en pente ou les points bas, les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

## **- Article 2AU-12 : Stationnement**

- 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 2AU-13 : Espaces libres et plantations**

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

- 13.2. 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.

- 13.3. Secteur 2AU<sub>i</sub> : Le pourtour de la zone d'activité doit être planté d'une haie d'arbres de hautes tiges sur talus (clos-masure) d'essences locales.

- 13.4. Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre par fraction de 400m<sup>2</sup> de superficie foncière.
- 13.5. **Secteur 2AUi:** Toute parcelle doit être ceinte de haies constituées d'essences locales :
- Pour les parcelles de plus de 50 000 m<sup>2</sup>, un minimum de 8% de la parcelle sera traité en espaces verts,
  - Pour les parcelles de 10 000 à 50 000 m<sup>2</sup>, un minimum de 10% de la parcelle sera traité en espaces verts,
  - Pour les parcelles de 5 000 à 10 000 m<sup>2</sup>, un minimum de 12% de la parcelle sera traité en espaces verts,
  - Pour les parcelles inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>, un minimum de 15% de la parcelle sera traité en espaces verts.

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **- Article 2AU-14 : Coefficient d'occupation du sol**

- 14.1. Il n'est pas fixé de C.O.S.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## ZONE A

### *Qualification de la zone*

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur de zone Ah correspondant aux secteurs de hameaux comprenant des constructions non agricoles mais localisées entre des zones agricoles;

La zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ou technologiques ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

### ● SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### - Article A-1 : Occupations du sol interdites

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

#### - Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Sont autorisés à condition que leur localisation ou situation ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et ne compromettent pas les activités agricoles en raison notamment des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols :

- Les constructions et extensions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'agriculture ainsi que leurs annexes jointives ou non.
- Les installations classées directement liées à l'agriculture.

- La réhabilitation en vue d'un changement d'affectation, des constructions offrant un intérêt architectural identifiées dans le rapport de présentation et sur le plan de zonage.
- 2.2. Sont autorisées les constructions suivantes sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée, qui rendraient l'opération impossible, les constructions suivantes :
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (conservant la même implantation, sa volumétrie et la même SHOB) y compris son extension mesurée liée à l'agriculture inférieure ou égale à 25% de la SHOB, de la SHON et de l'emprise au sol de la construction principale.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.
  - Les infrastructures routières et leurs ouvrages annexes
- 2.2. Dans le secteur de zone Ah, sont également autorisées les extensions mesurées des constructions existantes, les réhabilitations des constructions existantes ainsi que les annexes.

## ● SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### - Article A-3 : Accès et voirie

#### 3.1. Accès

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération future et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.1.3. Les accès doivent 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 ;
  - les talus et plantations existantes soient au maximum conservés.
- 3.1.4. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

#### 3.2. Voirie

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

3.2.3. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics.

- **Article A-4 : Desserte par les réseaux**

**4.1. Eau potable**

4.1.1. Toute construction, installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

**4.2. Assainissement eaux usées**

4.2.1. Toute construction, 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 être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

**4.3. Assainissement eaux pluviales**

4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir, s'il s'avère nécessaire, le traitement des eaux avant rejet dans le réseau. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur le site, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4.4. Electricité, téléphone et télédistribution**

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

- **Article A-5 : Caractéristiques des terrains**

5.1. Toute division de propriété doit être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, préservant le caractère des sites et paysages et réservant en outre toute possibilité pour l'accès et l'assainissement éventuel des lots ultérieurs.

5.2. Dans le cas de construction isolée ou de détachement de lot bâti, le minimum parcellaire est fixé à 1500 m<sup>2</sup> en cas de recours à l'assainissement autonome.

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

6.1. Les nouvelles constructions devront être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise publique. Dans le cas d'un agrandissement d'une construction existante, celui-ci devra respecter un recul d'au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique.

6.2. Pour les constructions visées à l'article 2.2 :

- L'extension mesurée d'un bâtiment reconstruit suite à un sinistre devra être implantée à au moins 5 mètre de l'emprise publique.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations peuvent être implantés en limite d'emprise publique.

6.3 Les annexes et extensions des constructions existantes pourront observer un recul au moins égal à celui de la construction initiale

- **Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les constructions doivent être implantées en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment et jamais inférieur à 5 m au droit de la limite séparative.

7.2 Les annexes et extensions des constructions existantes pourront observer un recul au moins égal à celui de la construction initiale

- **Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

- **Article A-9 : Emprise au sol**

9.1. Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol sauf pour le secteur de zone Ah pour lequel une emprise au maximum de 0,25.

- **Article A-10 : Hauteur des constructions**

- 10.1. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades.
- 10.2. L'article précédent ne s'applique pas pour la réhabilitation de constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celle prescrite. Dans ce cas, la hauteur sera celle de la construction existante.
- 10.3. Pour les autres constructions, la hauteur ne devra pas excéder 14 mètres au faîtage mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades.
- 10.4. Des dépassements de hauteurs peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique nécessaire au fonctionnement des établissements ou des éléments architecturaux mineurs.

- **Article A-11 : Aspect extérieur**

**11.1. Généralités**

- 11.1.1. Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.
- 11.1.2. Le permis de construire peut être refusé pour des constructions dont les façades ne présentent pas une unité architecturale ou dont les volumes et les matériaux portent préjudice à l'environnement bâti et paysager.
- 11.1.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.4. L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus sont interdits.
- 11.1.5. Pour les habitations, l'emploi des matériaux ondulés brillants est interdit.

**11.2. L'aspect**

- 11.2.1. Pour les bâtiments agricoles on privilégiera les clins de bois. Si on choisit le bardage métallique, il sera de couleur sombre telle que vert foncé, gris foncé, bleu foncé ou ocre foncé.
- 11.2.2. Pour les revêtements et peintures de façade, les teintes criardes et le blanc pur sont interdits quand ils constituent la teinte principale de la construction. Les enduits seront choisis dans la gamme des ocres (jaunes, rouges bruns, clairs ou foncés).

**11.3. Les toitures**

11.3.1. Pour les bâtiments agricoles, les toitures de faible pente sont acceptées.

Pour les constructions à usage d'habitation, les pentes de la toiture principale devront être supérieures ou égales à 35°.

11.3.2. Pour les bâtiments agricoles, les matériaux de couverture seront de couleur foncée, ardoise ou tuile ou dans les mêmes tons que les bardages visés en 11.2.1.

Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Le chaume est autorisé. Les matériaux et la teinte seront choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction.

11.3.3. Les toitures terrasses autorisées sur une partie de la construction dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie principale et sous réserve de ne pas porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants.

#### **11.4. Les clôtures**

11.4.1. Les parcelles bâties doivent être obligatoirement closes en limite d'emprise publique.

11.4.2. Les clôtures en limite des chemins ruraux devront être constituées de haies bocagères.

Dans les autres situations, les clôtures devront être constituées de haies ou de clôtures bois rustiques. Des parties maçonnées sont autorisées pour les piliers des portails.

Les haies seront principalement constituées d'essences locales. Lorsque les haies sont doublées de grillages, ceux-ci ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.4.3. Les portails pourront être pleins ou ajourés, en bois peint ou de lasure foncée, ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux.

#### **11.5. Adaptation au sol**

11.5.1. Les constructions à usage d'habitation devront par leur style et leur conception être adaptées à la topographie du sol. Sur les terrains plats, la cote de leur rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

#### **- Article A-12 : Stationnement**

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 A-13 : Espaces libres et plantations**

- 13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.
- 13.2. Les arrières des bâtiments agricoles visibles depuis les voies publiques doivent être plantés d'un rideau d'arbres ou de haie bocagère d'essence locale.
- 13.3. Les fossés et mares existants doivent être maintenus et entretenus. Leur comblement, même partiel, est interdit.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **- Article A-14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

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

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.

## ZONE N

### Qualification de la zone

Zone naturelle a protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts du point de vue esthétique et écologique. elle comprend :

1. Un secteur N correspondant aux sites naturels protégés et inconstructible ;
2. Un secteur Nh correspondant aux sites naturels protégés dans lequel il y a quelques constructions isolées ;
3. Un secteur Nb correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyages.
4. Un secteur Nj correspondant aux jardins familiaux

La zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ou technologiques ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre « Prescriptions complémentaires au règlement graphique ».

### ● SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### - Article N -1 : Occupations du sol interdites

1.1. Toutes les occupations et utilisations du sol de quelque nature qu'elles soient sauf celles énumérées à l'article 2.

#### - Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulieres

Dans l'ensemble de la zone N (et secteur Nh, Nj et Nb) sont autorisés :

2.1. Les constructions et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles sous conditions de justifier l'impossibilité de les réaliser ailleurs et qu'elles s'intègrent à l'environnement paysager.

- 2.2. Sont autorisées les constructions suivantes sans application des seuls articles où la possibilité d'exemption est mentionnée qui rendraient l'opération impossible :
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (conservant la même implantation, sa volumétrie et la même SHOB) y compris son extension mesurée.
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

**Dans le secteur Nh :**

- 2.3. - L'extension mesurée (jusqu'à 25% de SHOB, SHON et d'emprise au sol de la construction principale) de constructions existantes, les annexes mesurées (jusqu'à 25% de SHOB, SHON et d'emprise au sol) jointives ou non, la restauration, la rénovation de constructions existantes, leurs réhabilitations conduisant au changement d'affectation en habitation, en gîte, ou en vue d'activités non nuisantes et, le cas échéant, les lotissements destinés à la création de lots supportant de tels bâtiments à condition :
- qu'ils aient chacun une emprise au sol d'au moins 50 m<sup>2</sup>.
  - que les bâtiments présentent un état qui justifie leur réutilisation.
- Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - les équipements publics à vocation d'intérêt général.
  - Les aménagements à vocation de loisirs et d'accueil du public.

**Dans le secteur Nb**

- 2.4. Les constructions et aménagement nécessaires à la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage.

**Dans le secteur Nj**

- 2.5 Les constructions liées aux abris de jardins.

## ● SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### - Article N-3 : Accès et voirie

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.
- 3.1.2. Les accès et voies 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.

- **Article N-4 : Desserte par les reseaux**

**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 par des canalisations souterraines.

**4.2. Assainissement eaux usées**

4.2.1. Toute construction ou installation 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 être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

**4.3. Assainissement eaux pluviales**

4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le traitement des eaux avant rejet dans le milieu récepteur. Les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser sur le site, les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4.4. Electricité, téléphone et télédistribution**

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

- **Article N-5 : Caractéristiques des terrains**

5.1. Les terrains résultant d'une division parcellaire ou les terrains des constructions nouvelles, en cas de recours à l'assainissement autonome, devront avoir une superficie supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup>.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées à au moins 3 mètres des emprises publiques.

6.2. Pour les constructions visées à l'article 2.2, celles-ci peuvent être implantées en limite d'emprise publique ou avec un recul au moins égal

à celui de la construction existante en cas d'agrandissement ou d'annexes jointives.

- **Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Les constructions doivent être implantées en observant un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 5 mètres au droit de la limite séparative.

7.2 Pour les constructions visées à l'article 2.2, celles-ci peuvent être implantées avec un recul au moins égal à celui de la construction existante en cas d'agrandissement ou d'annexes jointives, en limite ou en recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction pour les constructions inférieures à 2,5m de hauteur totale.

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

8.1. Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

- **Article N-9 : Emprise au sol**

9.1 Le Coefficient d'Emprise au Sol maximum est de 0,1 en cas de changement d'affectation d'un bâtiment existant.

9.2 Il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol pour les équipements publics d'intérêt général.

- **Article N-10 : Hauteur maximum des constructions**

10.1 Les extensions ou annexes ne doivent pas excéder la hauteur de la construction existante si elles sont attenantes à celle-ci ou un rez-de-chaussée plus un étage droit, ni 6 mètres à l'égout de toiture si elles sont non jointives, mesurés par rapport au terrain naturel à l'aplomb des façades.

10.2 Des dépassements de hauteurs peuvent être autorisés pour les installations de caractère technique nécessaire au fonctionnement des établissements ou des éléments architecturaux mineurs.

10.3 Dans le secteur de zone Nj, les constructions sont limitées à 2,5m de hauteur totale.

- **Article N-11 : Aspect extérieur**

**11.1. Généralités**

11.1.1 Les constructions devront présenter un aspect en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des architectures et paysages avoisinants.

11.1.2 Le permis de construire peut être refusé pour les constructions dont les façades ne présenteront pas une unité architecturale ou dont la volumétrie ou les matériaux portent préjudice à l'environnement bâti et paysager.

11.1.3 Toute pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

11.1.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre, les parpaings ou briques creuses non revêtus sont interdits.

11.1.5 L'emploi des matériaux ondulés brillants est interdit pour les habitations.

**11.2. L'aspect**

11.2.1. Les revêtements et peintures de façades, les teintes criardes et le blanc pur sont interdits quand ils constituent la teinte principale de la construction. Les enduits seront choisis dans la gamme des teintes de matériaux naturels traditionnels du secteur.

**11.3. Les toitures**

11.3.1 Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, les pentes de la toiture principale devront être supérieures ou égales à 35°. Pour les extensions il n'est pas fixé de pente minimum. Celles-ci devront néanmoins s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.

11.3.2 Les toitures doivent être mates de ton ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie. Les matériaux et la teinte seront choisis en fonction de l'environnement bâti dans lequel s'insère la construction.

11.3.3 Les toitures terrasses sont interdites sauf ponctuellement dans la mesure où elles s'intègrent de façon satisfaisante à la partie principale.

**11.4. Les clôtures**

11.4.1 Secteur Na :

Les parcelles bâties peuvent être closes en limite d'emprise publique. Les clôtures des parcelles bâties en limite des chemins ruraux jouxtant le bourg devront être constituées de haies bocagères.

- Dans les autres cas, les clôtures devront être constituées de haies ou de clôtures bois rustiques. Des parties maçonnées sont autorisées pour les montants des portails.
- Les haies seront principalement constituées d'essences locales. Lorsque les haies sont doublées de grillages, ceux-ci ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- Les portails pourront être pleins ou ajourés, en bois ou constitués par des grilles métalliques à barreaux verticaux.

La hauteur des clôtures sera inférieure à 1,50m sur rue et 1,80m en limite séparative.

### **11.5. Adaptation au sol**

11.5.1 Les constructions à usage d'habitation devront par leur style et leur conception être adaptées à la topographie du sol. Sur les terrains plats, la cote de leur rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

#### **- Article N-12 : Stationnement**

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. Il est demandé un minimum de deux places par logement.

#### **- Article N-13 : Espaces libres et plantations**

13.1. Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales.

13.2. Les plantations d'arbres de haute tige, les boisements, les défrichements devront faire l'objet de projets préalables soumis à l'Architecte des Bâtiments de France.

13.3. Les fossés et mares existants doivent être maintenus et entretenus. Leur comblement, même partiel, est interdit.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **- Article N-14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

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

## **II- PRESCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES FIGURANT AU REGLEMENT GRAPHIQUE**

## **1. Les secteurs de risques naturels liés aux inondations.**

Ils sont délimités en application de l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme.

### **1.1. Les axes de ruissellement et de contribution aux ruissellements.**

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

**Article 1 :** Sont interdites toutes les nouvelles constructions, installations, remblais dans les secteurs portés aux documents graphiques sauf celles visées à l'article 2.

**Article 2 :** Sont autorisés :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- la réhabilitation des constructions existantes, leur extension mesurée à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements et sans création de sous sol,
- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation, et à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.
- les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai, ni construction, chemins de randonnées / pistes cyclables, infrastructures de transport strictement transparentes aux écoulements) sauf aires de stationnement.
- les ouvrages, travaux et aménagements hydrauliques légalement autorisés, destinés à réduire les risques, excepté les digues si aucune mesure compensatoire n'accompagne l'aménagement hydraulique.
- les aménagements de terrains de plein air, de sports, de loisirs, supportant l'inondation à condition qu'ils ne s'accompagnent pas d'installations fixes d'accueil ou de services, ni de réseau de distribution d'électricité ou de gaz, sauf à les placer hors d'eau.
- les clôtures grillagées ou les haies de feuillus, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement.

### **1.2. Les secteurs inondables.**

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique

#### **a) Dans la zone d'expansion des crues, d'aléas fort**

**Article 1 :** Sont interdites toutes les constructions nouvelles situées dans la zone d'aléas forts, installations, remblais sauf celles visées à l'article 2.

**Article 2 :** Sont autorisés :

- les réhabilitations des constructions existantes, y compris leurs extensions mesurées, sous condition que ces

travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement et sans création de sous sol, et sous réserve que le niveau habitable, utilisable, se situe au-dessus de la cote d'inondation identifiée dans l'étude menée par la commune en 2010 (étude DHI) et figurant dans le rapport de présentation du PLU,

- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci n'ai pas pour origine un problème lié à une inondation et avec surélévation des surface de plancher de 1m par rapport au terrain naturel,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

**b) Dans la zone d'expansion des crues, d'aléas modérés à faibles :**

**Article -1 :** Sont interdits les sous-sols, les équipements difficilement évacuables tels que les hôpitaux ou maisons de retraite.

**Article -2 :** Sont autorisés :

- les constructions neuves à vocation d'habitat et d'équipements facilement évacuables sous réserve que le niveau habitable, utilisable, se situe au-dessus de la cote d'inondation identifiée dans l'étude menée par la commune en 2010 (étude DHI) et figurant dans le rapport de présentation du PLU,
- les constructions et extensions d'activités commerciales, de bureaux, artisanales, d'entrepôts, d'hôtels sous réserve que :
  - le niveau habitable, utilisable, se situe au-dessus de la cote d'inondation identifiée dans l'étude menée par la commune en 2010 (étude DHI) et figurant dans le rapport de présentation du PLU,
  - les équipements vulnérables, dangereux ou polluants soient situés au-dessus de la crue de référence ;
  - tout stockage de produits dangereux soient situés au-dessus de la crue de référence ;
  - les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels et de produit toxique soient entreposés au-dessus de la crue de référence ;
  - les réseaux d'eaux pluviales ou usées seront équipées de clapets anti-retour ;
  - les citernes enterrées sont interdites. Celles extérieures seront équipées de murets de protection à hauteur de la crue de référence. Ces dernières prescriptions ne concernent pas les installations existantes lors de modification.

- Les réhabilitations des constructions existantes, y compris leurs extensions mesurées, sous condition que le niveau habitable utilisable, se situe au-dessus de la cote identifiée dans l'étude menée par la commune en 2010 (étude DHI) et figurant dans le rapport de présentation du PLU et que les travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- La reconstruction après sinistre à condition que celui-ci n'ai pas pour origine un problème lié à une inondation et que le niveau habitable, utilisable, se situe au-dessus de la cote d'inondation identifiée dans l'étude menée par la commune en 2010 (étude DHI) et figurant dans le rapport de présentation du PLU,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

## 2. Les secteurs de risques liés à la présence de cavités souterraines.

Ils sont délimités en application de l'article R123-11 du Code de l'Urbanisme.

A l'intérieur des périmètres définis au règlement graphique :

### 1 Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol sauf celles visées en 2

### 2 Sont autorisées sous conditions :

- dans les zones **U, AU, N** :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements

- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

- dans la zone **A** :

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leurs extensions mesurées pour la mise en conformité des installations agricoles et pour l'amélioration du confort des habitations sous réserve que ces travaux n'aient pour effet d'augmenter le nombre de logements et que ces constructions soient directement liées à la vocation agricole.

- la reconstruction après sinistre à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement de sol.

Pour l'indice avec un périmètre de 7m localisé au lieu dit « la jolie », indice 168, les constructions nouvelles ne sont pas interdites mais des dispositifs techniques devront être adaptés pour les fondations des constructions. (remblai effectué de la cavité).

### 3. Les secteurs à risques technologiques.

Le territoire de la commune de Bolbec est impacté par les zones de risques lié au stockage de produits dangereux ou de processus de fabrication potentiellement dangereux. Des périmètres de sécurité, sont institués et portés aux documents graphiques. En fonction de la zone, des règles spécifiques sont données.

#### 3.1. Zpel (zone des premiers effets létaux)

**Article ZPel-1 :** Cette zone ne doit pas avoir vocation à la construction ou à l'installation d'autres locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers ou de voies de circulation nouvelles autres que ceux ou celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation des installations industrielles. Au sein de cette zone, il convient de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes par de nouvelles implantations, hors de l'activité engendrant cette zone, des activités connexes, des industries mettant en œuvre des produits ou procédés de nature voisine et à faible densité d'emploi ;

**Article ZPel-2 :** Y sont autorisés :

- Les constructions ou extensions des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle qui engendre les distances d'isolement ou pour les industries voisines qui concourent directement à sa production et son conditionnement à condition qu'elles accueillent moins de 10 salariés à l'hectare et que les risques qu'elles engendrent ne dépassent pas les limites de la zone.
- Les seules extensions d'Etablissements Recevant du Public (ERP) existants qui ont pour objectif l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'ERP et qui ne génèrent pas d'accroissement des personnes fréquentant l'ERP.
- La gestion des constructions existantes à usage d'habitation sans création de nouveaux logements.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

#### 3.2. Zei (zones d'effet irréversibles)

**Article Zei-1 :** Cette zone ne doit pas avoir vocation à la construction ou à l'installation de nouveaux Etablissements Recevant du Public (ERP), immeubles de grande hauteur, aires de sport ou d'accueil du public sans structures, des terrains de camping ou de stationnement de caravanes, ou de nouvelles voies à grande circulation dont le débit est supérieur à 2000 véh/j ou de voies ferrées ouvertes au transport des voyageurs. Au sein de cette zone, il convient de limiter l'augmentation du nombre de personnes générée par de nouvelles implantations.

**Article Zei-2 :** Y sont autorisés :

- Les constructions ou extensions des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle qui engendre les distances d'isolement ou pour les industries voisines qui concourent directement à sa production et son conditionnement à condition qu'elles ne se traduisent pas par une augmentation sensible du nombre de salariés exposés au risque (une densité maximale de 25 personnes à l'hectare est prise comme référence) et que les risques qu'elles peuvent engendrer ne dépassent pas les limites de la zone.
- Les seules constructions ou extensions d'ERP, sous les mêmes conditions de densité, qui répondent aux besoins de la population comprise dans la zone Z2 et, dans les espaces vierges, se limitent à une densité maximum de 25 personnes à l'hectare.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages et aménagements permettant de lutter contre les ruissellements et inondations.

**4. Les secteurs de protection contre les nuisances, résultant de l'existence de pollution industrielle, délimités en application de l'article R123-11-h**

Avant tout nouvel usage des sols, une dépollution devra être réalisée. Cette dernière sera réalisée en fonction de l'usage des sols à venir.

**5. Les emplacements réservés.**

En application des articles L123-11 du code de l'urbanisme, il est rappelé que le propriétaire d'un terrain à bâtir réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

**Liste des emplacements réservés**

N°	L'objet	Bénéficiaire	Surface approximative
1	Création d'un accès à la	Commune	690 m <sup>2</sup>

	ZAC		
2	Elargissement de voie	Commune	4500 m <sup>2</sup>
3	Aménagement d'un carrefour	Commune	1070 m <sup>2</sup>
4	Projet d'extension château d'eau	Commune	0,0010 Ha

## 6 . Les Espaces Boisés Classés

***Les espaces boisés classés, plantations d'alignements et arbres isolés délimités en application de l'article L130-1 et du R123-11a du code de l'urbanisme ;***

Cette prescription concerne des plantations existantes ou des plantations à créer, et interdit toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à la préservation ou à la création des plantations.

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, en application des articles R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## 7. Les mares à préserver en application du R123-11h du code de l'urbanisme

Toutes occupations et utilisations des sols qui s'opposeraient à leur préservation sont interdites et leur comblement est interdit

## 8. Parcs et coteaux à préserver en application du R123-11h du code de l'urbanisme

Seuls sont autorisés les annexes et agrandissements mesurés des constructions existantes (inférieurs à 25m<sup>2</sup>).

## 9 ***Le changement de destination des bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial visés au plan de délimitation en zones dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole, en application du R123-12-2° du code de l'urbanisme :***

- en gîte
- en habitation
- en activité artisanale lorsque l'activité ne relève pas de la nomenclature des établissements classés pour la protection de l'environnement et /ou commerciale, ces activités devant être liées à l'activité agricole.

Sous réserve que :

- les nouvelles destinations ne soient pas de nature à exposer davantage des personnes aux risques
- les plantations qui délimitent le corps de ferme soient sauvegardées, entretenues, rénovées ou éventuellement remplacées.

- La desserte en eau potable, énergie électrique et voirie, soit assurée d'une manière adaptée à la nouvelle utilisation
- L'intérêt architectural desdits bâtiments soit préservé et valorisé
- Les accès soient étudiés afin d'éviter leur multiplication.

**10. Patrimoine bâti remarquable à préserver *en application du R123-11h du code de l'urbanisme***

- Les façades en brique et/ou silex des constructions existantes devront être conservées si elles sont en bon état. Dans ce cas : la réalisation d'enduits nouveaux et de peinture sur ces façades est déconseillée. Pour les façades en briques et silex déjà recouvertes d'enduits, le retrait de l'enduit est conseillé si les briques et silex sont en bon état. Les motifs décoratifs patrimoniaux en façade devront être maintenus.
- Les façades en colombage des constructions existantes devront être conservées. Les motifs décoratifs en façade devront être maintenus.

## III- ANNEXES

## 1. LISTE D'ARBRES ET D'ARBUSTES D'ESSENCES LOCALES

### Essences locales Pays de Caux

#### Arbres

Alisier blanc, haie  
Alisier torminal, haie  
Aulne glutineux  
Bouleau pubescent, haie  
Bouleau verruqueux, haie  
Cerisier à grappes, haie  
Charme, haie  
Châtaigner, haie  
Chêne pubescent  
Chêne sessile, haie  
Cormier  
Coudrier, haie  
Erable champêtre, haie  
Erable sycomore, haie  
Frêne commun, haie  
Hêtre, haie  
If  
Marronnier, haie  
Merisier, haie  
Noyer  
Orme champêtre, haie  
Orme de montagne, haie  
Orme lisse, haie  
Peuplier blanc  
Peuplier d'Italie  
Peuplier grisard  
Peuplier noir, haie  
Platane, haie  
Robinier faux acacia, haie  
Saule blanc, haie  
Saule fragile, haie  
Tilleul à grandes feuilles,  
haie  
Tilleul à petites feuilles, haie  
Tremble, haie

#### Arbustes

Aubépine épineuse, haie  
Aubépine Monogyne, haie  
Bourdaine, haie  
Buis  
Cornouiller mâle, haie  
Cornouiller sanguin, haie  
Cytise, haie  
Fusain d'Europe, haie  
Genévrier commun  
Houx, haie  
Néflier, haie  
Nerprun purgatif, haie  
Prunellier, haie  
Saule des vanniers  
Sureau noir, haie  
Troène, haie  
Viorne lantane, haie  
Viorne obier, haie

Source : Charte paysagère de la Vallée du Commerce

## 2. GLOSSAIRE

### **Emprise au Sol**

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale au sol de la base de l'édifice.

### **S.H.O.B. Surface Hors-Œuvre Brute**

Définition (d'après la circulaire: n°90/80

Elle est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- l'épaisseur de tous les murs ;
- les prolongements extérieurs d'un niveau tels que balcons, loggias, coursives ;
- les constructions non fermées de murs comme les hangars ;
- les niveaux intermédiaires telles que mezzanines et galeries ;
- les combles et les sous-sols aménageables ou non ;
- les toitures terrasses, accessibles ou non.

Toutefois ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

- aux constructions ne formant pas de plancher tels que les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage (citernes, silos), et les auvents ;
- aux terrasses non couvertes, de plain pied avec le rez-de-chaussée ;
- aux éléments de modénature tels qu'acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ;
- aux vides, notamment ceux occasionnés par les trémies d'escalier, d'ascenseur ou de monte-charges ;
- aux marches d'escalier, cabines d'ascenseur et rampes d'accès.

### **S.H.O.N. Surface Hors Œuvre Nette**

Définition :

Elle s'obtient en déduisant de la Surface Hors-Œuvre Brute un certain nombre de surfaces de plancher, correspondant :

- a) aux combles et aux sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial, en raison :
  - d'une hauteur sous toiture ou sous-plafond inférieure à 1,80 m ;
  - pour les combles : de leur impossibilité à supporter des charges liées à des usages d'habitation ou d'activité, d'une part, de l'encombrement de la charpente, d'autre part.
  - de leur affectation particulière tels que les locaux techniques (chaufferie, machinerie d'ascenseur, etc.) et les caves des habitations comportant des prises d'air pour seules ouvertures ;
- b) aux toitures terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée ;
- c) aux parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) aux locaux affectés au logement des récoltes, de animaux ou du matériel agricole ainsi que des serres de production ;
- e) à 5% des surfaces hors-œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus ;

- f) pour ce qui concerne la réfection d'immeubles à usage d'habitation et dans la limite de 5m<sup>2</sup> par logement, aux surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et à celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

### **C.E.S. Coefficient d'Emprise au Sol**

Définition : Le Coefficient d'Emprise au Sol est le rapport de la surface occupée par la projection verticale hors-œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.

### **C.O.S. Coefficient d'Occupation du Sol**

Définition :

L'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme donne la définition suivante : le Coefficient d'Occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors-œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol.

C.O.S. =  $\frac{\text{Surface de plancher Hors-Œuvre Nette}}{\text{Surface du terrain}}$

La surface du terrain à prendre en compte pour le calcul du Coefficient d'Occupation du Sol est celle du terrain faisant l'objet de la demande. Toutefois, lorsque ce terrain est issu d'une division, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division. (Cf. article L 111-5 du Code de l'Urbanisme). De même, si une cession gratuite a eu lieu, la superficie cédée gratuitement doit être prise en compte.

Exemple de calcul du Coefficient d'Occupation du Sol

Construction dont la surface Hors Œuvre-Brute est égale à 250 mètres carrés et comprenant un garage en rez-de-chaussée d'une surface de 38 mètres carrés, des combles d'une hauteur inférieure à 1,80 m d'une surface de 42 mètres carrés, une cave et une chaufferie située en sous-sol d'une surface de 20 mètres carrés.

La surface Hors Œuvre Nette de cette construction est donc :

$$250 - (38 + 42 + 20) = 150 \text{ m}^2$$

Si la surface du terrain sur lequel la construction est édifiée est égale à 500 mètres carrés, le Coefficient d'Occupation du Sol sera :

$$\frac{150}{500} = 0,30$$

500