

Département du Val d'Oise

**Commune de LABBEVILLE**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**



**Adaptation n°1 du PLU  
Modification n°1  
Pièce n°4 : Règlement**

*PLU approuvé le 1<sup>er</sup> mars 2007*

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant la modification du PLU le 1<sup>er</sup> juillet 2016

**DOSSIER APPROBATION**

Mairie de LABBEVILLE  
1, Grande rue  
95 690 LABBEVILLE  
Tél. : 01 34 70 60 15



# **SOMMAIRE**

<b><u>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....</u></b>	<b><u>2</u></b>
<b><u>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</u></b>	<b><u>10</u></b>
CHAPITRE UA .....	11
CHAPITRE UB .....	22
CHAPITRE UH .....	32
<b><u>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A » .....</u></b>	<b><u>43</u></b>
CHAPITRE A.....	44
<b><u>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES OU FORESTIERES « N »</u></b>	<b><u>52</u></b>
CHAPITRE N.....	53
<b><u>ANNEXES.....</u></b>	<b><u>63</u></b>

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

CE REGLEMENT EST ETABLI CONFORMEMENT AUX ARTICLES L 123 ET R 123 DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX PLANS LOCAUX D'URBANISME.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN**

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

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables :

*Art. CU-R.111-1 : « Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. »*

2. Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »*

- Article R.111-4 relatif à la conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologiques.

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »*

- Article R 111.15 relatif au respect des préoccupations d'environnement : protection des sites écologiques, et protection de l'environnement, qui sont applicables concurremment avec le PLU, les prescriptions les plus restrictives primant :

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

- Article R 111.21 relatif à la protection des sites, paysages naturels ou urbains par le traitement de l'aspect extérieur des constructions :

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. »*

**(voir annexe II)**

- 3 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », en zone à urbaniser « AU », en zones agricoles « A » et en zones naturelles ou forestières « N ».

A l'intérieur de ces zones sont délimitées :

- - Les réservations pour équipements publics ou espaces libres publics auxquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, classés, en application de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**1 - LES ZONES URBAINES** auxquelles s'appliquent les dispositions du TITRE II sont les suivantes :

**UA** - Centre ancien à caractère d'habitat, d'activités où les bâtiments sont construits en ordre continu.  
Elle comprend le secteur **UAa**

**UB** – Extension de l'urbanisation à caractère principal d'habitat au lieu dit « hameau du Mesnil ».

**UH** - Zone à vocation principale d'habitat individuel

**2 - LA ZONE A URBANISER** à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III sont les suivantes :

**AU** – Zone à urbaniser sous la forme d'une opération d'ensemble à vocation principale d'habitat.

**3 - LES ZONES AGRICOLES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les suivantes :

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

**4 - LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES** auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont les suivantes :

**N** - Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend les secteurs : Na, Nb et Nba.

**Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.**

Chaque zone comporte un corps de règles en 4 sections et 16 articles.

### **Section I - Nature de l'Occupation du Sol**

Article 1 - Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 - Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières.

**Pour mémoire, le code de l'urbanisme (Article R 123-9) définit les catégories suivantes pour l'occupation ou l'utilisation du sol :**

#### **1. Constructions à usage d'habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de services. Les gîtes ou chambres d'hôtes, en nombre limité, sont considérés comme des habitations.

Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées, pour personnes handicapées, sont également considérées comme des logements.

Au sens de l'article L.111-18 du code de la construction et de l'habitation : « les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un **bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties**. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements. »

#### **2. Constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

#### **3. Constructions à usage de bureaux :**

En prenant référence aux articles L. 520-1 et suivants, et R.520-1-1 et suivants du code de l'urbanisme, sont considérés comme locaux à usage de bureaux :

- a. Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;
- b. Quelle que soit leur implantation les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

#### **4. Constructions à usage de commerces :**

La destination commerce regroupe les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). L'accueil physique du public doit constituer une fonction prédominante.

Ainsi, des bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent de la catégorie «commerce», alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie «bureaux».

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité commerciale.

## **5. Constructions à usage d'artisanat :**

La destination « artisanat » s'applique aux locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat, qu'ils soient vendus ou non sur place.

Cette destination regroupe 4 secteurs d'activités : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la Nomenclature d'Activités Française (NAF) du secteur des métiers et de l'artisanat ou tout texte qui s'y substituera.

Pour la distinguer d'une activité industrielle, l'artisanat fait généralement appel à peu de main d'œuvre ou une main d'œuvre familiale.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale dédiée à l'activité artisanale.

## **6. Constructions à usage d'industrie :**

En prenant référence à l'article R.520-1-1 du code de l'urbanisme, est réputé établissement industriel un ensemble de locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

La destination « industrie » comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du 1/3 de la surface totale.

Cette activité nécessite la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel. Il est nécessaire d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage (bruit, mouvements de véhicules) pour distinguer une activité industrielle d'une activité artisanale.

## **7. Constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière :**

Cette destination comprend les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations agricoles. Une exploitation agricole est une unité économique qui répond à la « surface minimum d'exploitation » fixée par décret en fonction des types de cultures.

Sont réputées agricoles (art. L.311-1 du code rural) toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Constituent, au sens du décret n° 88-25 du 4 janvier 1988, le prolongement de l'activité agricole les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, fermes de séjour, fermes-auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme.

Sous cette destination, sont comprises les constructions et installations nécessaires à l'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole, conformément au décret n° 2003-685 du 24/07/2003 :

*« 1° Pour l'application du 1° de l'article L. 722-1 du code rural, sont considérées comme structures d'accueil touristique celles permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration. Pour les prestations de restauration, les produits utilisés doivent provenir en grande partie directement de l'exploitation.*

*2° Les locations de logement en meublé doivent porter sur des logements aménagés de telle sorte que le mobilier et les services offerts constituent un élément déterminant de la location.*

*II. - Ces activités doivent être développées sur l'exploitation agricole et doivent donner lieu à utilisation des locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation. III. - Les structures d'accueil doivent être dirigées par des chefs d'exploitation quelle que soit la forme juridique de cette structure d'accueil. Dans le cadre d'une société créée pour la gestion de cette structure, les chefs d'exploitation doivent détenir plus de 50 % des parts représentatives du capital de ladite société ».*



## **8. Constructions à usage d'entrepôt :**

Est considéré comme un entrepôt, les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits et matériaux. Sont rattachés à cette destination, tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus du 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale, tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

## **9. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Il s'agit d'installations, de réseaux et de constructions destinées à la satisfaction d'un besoin collectif ou à recevoir du public. Elles peuvent avoir une gestion privée ou publique.

Cette destination comprend par exemple :

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, poste, fluides, énergie, télécommunications,...) ou des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, stationnement, déplacement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, production d'énergies...);
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement, petite enfance et services annexes hors constructions visées ci-dessus par les dispositions de la destination « habitation », culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains. (par exemple : crèches et haltes garderies ; établissements scolaires ; hôpitaux ; salles de spectacles ...).

### **Précision en plus des 9 catégories :**

En plus des 9 catégories décrites précédemment, les autres occupations du sol du type implantation d'habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, des caravanes, et des campings sont encadrées par les articles R.111-30 à 46 du code de l'urbanisme.

## **Section 2 - Conditions de l'Occupation du Sol**

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité...)

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

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

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres - plantations - espaces boisés

### **Section 3 - Possibilité maximale d'Occupation du Sol**

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

### **Section 4 – Performances environnementales et réseaux électroniques**

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Article 16 : infrastructures et réseaux de communication électroniques

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Par adaptation mineure, il faut entendre un faible dépassement de la norme fixée par le règlement qui, sans porter atteinte au droit des tiers, n'aboutira pas non plus à un changement du type d'urbanisation prévu.

Ces adaptations ne peuvent d'une façon générale être envisagées que pour des motifs résultant limitativement de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non conformité à celle-ci.

Dans le cas de parcelles couvertes par 2 zones de même nature : les règles applicables à l'unité foncière sont celles de la zone la plus représentée en surface.

**Titre II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES URBAINES**

# CHAPITRE UA

**CETTE ZONE RECOUVRE LES SECTEURS URBANISÉS DE LA COMMUNE A CARACTÈRE D'HABITAT, D'ACTIVITÉS OU LES BÂTIMENTS SONT CONSTRUITS EN ORDRE CONTINU. ELLE CONSTITUE LE BATI ANCIEN DU BOURG ET DES DIFFERENTS HAMEAUX.**

Elle comprend le secteur UAa qui bénéficie de dispositions particulières à l'article UA 10.

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les constructions à destination d'activités industrielles.**
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

<b>ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES</b>
--

**Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.**

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après.**

**PROTECTIONS – RISQUES ET NUISANCES**

**Sites archéologiques**

Des zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques sont repérées sur les plans de zonage 1/2 et 2/2. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

**Risque d'inondation pluviale.** Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal.

Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter.

Toute construction ainsi que tous remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs seront interdites sur une distance de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement matérialisé sur le plan de zonage 1/2 « au Mesnil ».

Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> ne sont pas soumises à ces dispositions si toutes les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et à condition de ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.

**Eléments paysagers à protéger :** le petit patrimoine local, les murs de clôture, l'alignement bâti et les façades remarquables, les maisons remarquables, les cours de ferme, les plantations d'alignement, les talus et les voies et cheminements identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles UA 3 UA 11 et UA 13, en application de l'article L.123-1-5 III-2° et IV-1° du Code de l'Urbanisme.

***Pour information :***

**Terrains alluvionnaires compressibles.**

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage 1/2 des zones d'alluvions compressibles où l'eau est présente à moins d'un mètre de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe VI.

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

### **ARTICLE UA 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les talus identifiés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme. Ils ne pourront faire l'objet d'aucun percement pour la création d'un accès sur la voie publique, sauf s'il n'existe aucun autre accès possible. Dans ce cas, le percement devra être dimensionné a minima en prenant en compte les impératifs de sécurité.

#### **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

#### **3 – SENTES PIETONNES**

Les voies et cheminements repérés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L.123.1.6.IV-1° du Code de l'Urbanisme.

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

#### **1 - EAU POTABLE**

**Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.**

## **2 - ASSAINISSEMENT**

### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public lorsqu'il existe.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent traité dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Toutefois, dans la zone d'alluvions compressibles, où l'eau est présente à moins d'un mètre de profondeur, représentée par un liseré graphique sur le plan de zonage 1/2, les constructeurs devront s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome (voir notice jointe en annexe VI).

### **b) - Eaux pluviales**

Pour tout nouveau projet ( construction ou réhabilitation), les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet.

Il est à noter que dans la zone d'alluvions compressibles, où l'eau est présente à moins d'un mètre de profondeur, le constructeur devra s'assurer de la compatibilité du sol avec une infiltration des ces eaux de surface.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques ( stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

## **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.



## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

Elles peuvent cependant s'édifier en retrait pour assurer une continuité bâtie avec des bâtiments voisins eux-mêmes implantés en retrait de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, ou pour assurer une continuité bâtie avec des bâtiments existants.

Dans ce cas, l'alignement des voies ou la limite d'emprise des voies privées sera matérialisé par des bâtiments ou des clôtures qui devront s'harmoniser avec les clôtures voisines et qui respecteront les dispositions de l'article UA 11.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylones, etc...).
- aux abris de jardin et aux piscines non couvertes.
- aux équipements d'intérêt collectif

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

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

#### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 mètres**.

#### **Longueur de vue (L)**

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

### **CAS PARTICULIERS**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 2,5 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale (HT) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 3 m 50.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...)
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Aucune prescription.

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

Aucune prescription.

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

#### **Zone UA sauf secteur UAa**

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 m**.

### **CAS PARTICULIERS**

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut-être autorisée dans la limite de 2 m, pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur le même terrain.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

### **Secteur UAa**

La hauteur totale (HT) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder la hauteur du mur de clôture édifié à l'alignement de la rue du château.

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

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

### **Aspect général, volume.**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

### **Couverture**

Les toitures seront réalisées en petites tuiles plates, ou petit moule pour les pentes non compatibles avec l'utilisation de la petite tuile plate, de couleur brun clair nuancé.

L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à l'identique des toitures existantes.

Les tuiles de rives sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. Une ruelle pourra couvrir la tranche de la tuile.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés et posés dans la moitié inférieure des toits, de dimensions maximum : 0.80 m de largeur et 1.00 m de hauteur.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière ». Leur couverture sera réalisée en petites tuiles plates.

Capteurs solaires Les panneaux solaires ne devront pas être visibles depuis les voies.

### **Murs**

#### **Enduits, revêtements :**

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, encadrement autour des ouvertures, bandeaux...)

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

La suppression de crépi ancien, pour rendre visible un appareil qui n'était pas à l'origine destiné à l'être, est interdite.

#### **Couleur :**

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

### **Ouvertures**

A l'exception des portes de garage, les baies seront plus hautes que larges, dans un rapport de 1,5 au minimum. Jusqu'à 80 cm de large, elles pourront être carrées.

Les menuiseries seront en bois ou en métal. Les volets seront en bois à barres sans écharpes ou persiennés.

L'ensemble des dispositions précédentes ne s'imposent pas :

- ❖ aux vérandas ;
- ❖ aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- ❖ aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.
- ❖ aux bâtiments agricoles.

### **Clôtures**

**Les clôtures sur rue** devront s'harmoniser avec celles avoisinantes et pourront être constituées :

- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux ;
- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux d'une hauteur minimum de 0,80 m, surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbes ni torsades) ;

Leur hauteur minimale sera de 2 m sans pouvoir excéder la hauteur des clôtures voisines si elles sont supérieures à 2 m.

Les murs seront couverts de tuiles scellées formant un chaperon à une ou deux pentes ou d'un couronnement exécuté en ciment, d'une épaisseur de 10 à 12 cm, avec un faible débord de chaque côté de 3 cm.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple en bois peint, à planches jointives verticales, ou en métal à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon).

L'utilisation du ciment gris ou blanc pour le rejointoiement des pierres est proscrit.

### **Garages et annexes**

Les annexes indépendantes de la maison seront traitées en harmonie avec celle-ci. Une implantation à proximité des constructions déjà existantes sur la parcelle devra être recherchée. Les murs extérieurs seront de même nature et de même tonalité. La pente de toiture et les matériaux utilisés seront identiques à la couverture de l'habitation principale.

**Toutefois, les abris de jardin** auront un aspect simple. Les couvertures seront réalisées en tuiles. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté foncé mat.

### **Divers**

Les antennes paraboliques seront installées sur une façade non visible des voies publiques ou posées à même le sol dans un massif végétal.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans le bâtiment situé à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures ou aux bâtiments édifiés à l'alignement de la voie. Ces éléments seront peints d'une couleur identique à celle de la façade ou du mur de clôture.

### **Éléments remarquables du paysage**

**Les éléments du patrimoine local** localisés au plan de zonage 1/2 devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS**

Les espaces libres de toute construction et aire de stationnement doivent couvrir au minimum 50 % du terrain situé dans la zone UA.

### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux changements de destination et aux travaux concernant des constructions existantes, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain. Dans ce cas, les surfaces correspondant aux espaces libres de toute construction ou aire de stationnement devront être maintenues à leur niveau.

Des extensions modérées des constructions existantes pourront également être autorisées, quelle que soit la surface des espaces libres restant sur le terrain, s'il n'y a pas création d'un nouveau logement et si leur emprise au sol est inférieure à 30 m<sup>2</sup>.

## **PLANTATIONS A REALISER**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

## **PLANTATIONS D'ALIGNEMENT**

Les plantations d'alignement identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage 1/2 devront être préservées en application de l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme.

Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences identiques.

## **Eléments remarquables du paysage**

Les cours intérieures des fermes, repérées au plan de zonage 1/2 doivent être préservées et garder leur vocation de cour. Seule une extension n'excédant pas 10% de l'emprise au sol totale du corps de ferme, peut être autorisée à l'intérieur des cours si le projet fait l'objet d'une étude architecturale et contribue à la mise en valeur de la cour.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Aucune prescription

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES**

#### **ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

# CHAPITRE UB

**CETTE ZONE CONCERNE LE SECTEUR D'EXTENSION DU HAMEAU DU MESNIL A VOCATION PRINCIPALEMENT D'HABITAT. ELLE EST CONSTRUCTIBLE SOUS RÉSERVE DE RESPECTER LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DÉFINIES DANS LE PLU (PIÈCE N°4).**

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les constructions ou installations à destination d'activités industrielles.**
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**



## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPÉCIALES**

**Sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies dans la pièce orientations d'aménagement du PLU (pièce n°4), sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.**

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après.**

### **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**Éléments paysagers à protéger :** les murs de clôture, le petit patrimoine local, les haies ou arbres isolés, les talus et les voies et cheminements identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles UB 3, UB 11 et UB 13, en application de l'article L.123-1-5 III-2° et IV-1° du Code de l'Urbanisme.

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

### **ARTICLE UB 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### **1 - ACCÈS**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les talus identifiés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme.

Ils ne pourront faire l'objet d'aucun percement pour la création d'un accès sur la voie publique.

#### **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

### **3 – SENTES PIÉTONNES**

Les voies et cheminements repérés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L.123.1.6.IV-1° du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

**Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.**

### **2 – ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public lorsqu'il existe.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Dans tous les cas, le rejet de l'effluent traité dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

#### **b) Eaux pluviales**

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques ( stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **3 - AUTRES RÉSEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

**Les constructions doivent être édifiées en totalité dans les bandes constructibles matérialisées au plan de zonage 1/2 à l'exception :**

- des constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale (HT) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 2,50 m.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).
- aux équipements d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN**

**Les constructions doivent être édifiées en totalité dans les bandes constructibles matérialisées au plan de zonage 1/2 à l'exception :**

- des constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale (HT) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 2,50 m.

Les constructions peuvent être édifiées sur au moins une des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celle-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

### **RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

#### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 mètres**.

#### **Longueur de vue (L)**

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

## **CAS PARTICULIERS**

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale (HT) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 2 m 50.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...)
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Aucune prescription

### **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de la zone UB.

## **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

### **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**La hauteur totale (HT)** des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, **ne peut excéder 7 m au faitage ou à l'acrotère.**

## **CAS PARTICULIERS**

**Des dépassements peuvent être autorisés dans les cas suivants :**

- Dans la limite de 2 m pour assurer une continuité du bâti ou pour des éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...), ou pour adapter la construction à la pente du terrain naturel.
- Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Après examen au cas par cas par des instances concernées, les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine de qualité, ainsi que pour des bâtiments présentant des performances énergétiques et environnementales élevées, ou l'utilisation de matériaux naturels et durables, sous réserve d'une bonne insertion du projet dans le paysage.

### **Aspect général, volume.**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

### **Couverture**

Les toitures « terrasses » végétalisées ou non sont autorisées.

Si les toitures sont en pente, elles seront réalisées en petites tuiles plates, ou petit moule pour les pentes non compatibles avec l'utilisation de la petite tuile plate, de couleur brun clair nuancé.

Les tuiles de rives sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. Une ruelle pourra couvrir la tranche de la tuile.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés et posés dans la moitié inférieure des toits, de dimensions maximales: 0,80 m de largeur et 1,00 m de hauteur.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière ». Leur couverture sera réalisée en petites tuiles plates.

### **Capteurs solaires :**

Les capteurs solaires sont autorisés s'ils présentent une teinte uniforme, et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires.

### **Murs**

#### **Enduits, revêtements :**

L'emploi en façade de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...), est interdit si ils ne sont pas enduits.

Les façades pourront être recouvertes par un essentage ou par un bardage de clins ou de planches de tonalité soutenu.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, encadrement autour des ouvertures, bandeaux...).

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la

chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

Couleur :

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. On privilégiera les teintes foncées pour faciliter l'intégration paysagère.

**CLÔTURES.**

Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles ...sont interdits en clôture.

**Les clôtures sur rue et en limites séparatives** seront constituées de haies vives composées de plusieurs essences locales : charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis etc.....doublé ou non d'un grillage de couleur verte, fixé sur poteaux en fer de même teinte ou en bois.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple en bois peint, à planches jointives verticales, ou en métal à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale.

**Les abris de jardin** seront d'un aspect simple, réalisés en harmonie avec la nature des matériaux et les tonalités utilisés pour l'habitation principale.

**Divers**

Les antennes paraboliques ainsi que les appareillages électriques externes (climatisation par exemple) seront installées sur une façade non visible des voies publiques ou privées, ou posées à même le sol dans un massif végétal.

Les coffrets de branchement ou compteurs d'énergie seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans les bâtiments existants situés à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures.

Ces éléments seront peints d'une couleur identique à celle du mur de clôture.

**Éléments remarquables du paysage**

**Les éléments du patrimoine local** localisés au plan de zonage 1/2 devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

## ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

### **Stationnement automobile :**

Le secteur du hameau du Mesnil faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, il doit être satisfait aux besoins en stationnement comme suit :

Pour l'ensemble de la zone UB, correspondant au secteur de projet, **48 places de stationnement automobile doivent être réalisées.**

- 20 places de stationnement (environ 40 % des places) doivent être aménagées sous la forme d'un parc de stationnement commun ou collectif, à proximité de l'accès principal.

Ce parc de stationnement commun doit comprendre :

- 8 places dédiées au stationnement des logements locatifs,
- 12 places visiteurs (soit 33 % du nombre total de places à produire),
  - Dont 2 places munies d'un dispositif de recharge adapté permettant l'accueil de véhicules électriques.
- 28 places de stationnement (environ 60 % des places) doivent être aménagées à la parcelle, à l'intérieur de l'îlot, à raison de 2 places par logement, à condition d'être aménagées de manière groupée avec les accès aux parcelles et de ne pas être closes.

Au moins la moitié (50 %) des places réalisées sur l'ensemble de la zone du Hameau du Mesnil doit être conçue pour rester perméables. La surface de ces places de stationnement non- imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface (CU-L.111-6-1).

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

### **Stationnement vélos :**

2% minimum de la surface de plancher créée doit être dédiée au stationnement des vélos.

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

Les espaces libres de toute construction et aires de stationnement doivent couvrir au minimum 60 % du terrain situé dans la zone UB. Ils doivent être constitués d'espaces de pleine terre et faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimale de 60 cm pour l'engazonnement ou pour les plantations d'arbustes, et 1 mètre pour les plantations d'arbres.

### **PLANTATIONS A RÉALISER**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

### **PLANTATIONS D'ALIGNEMENT**

Les plantations et haies identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage 1/2 devront être préservées en application de l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme.

Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences identiques.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé



## **SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES**

### **ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Proposition de règlement :

#### **Performances thermiques :**

Les constructions nouvelles d'habitation devront respecter un niveau de consommation conventionnelle d'énergie primaire (Cep) inférieure de 10 % par rapport à la consommation en énergie primaire fixée à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an en moyenne par la RT 2012, soit une consommation en énergie primaire fixée à 45 kWh/m<sup>2</sup>/an en moyenne.

#### **Accès à l'éclairage naturel :**

La surface des parois vitrées devra représenter au minimum 1/5, soit 20%, de la surface habitable afin d'assurer un éclairage naturel des pièces.

#### **Apports solaires :**

Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages en favorisant une orientation sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

#### **Protection contre les vents :**

Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

#### **Récupération des eaux pluviales :**

Pour les logements individuels, chaque unité foncière disposera d'une cuve d'un volume minimum de 5 m<sup>3</sup> (sous réserve de faisabilité technique), pour la récupération des eaux pluviales à la parcelle, et d'un réseau séparé pour leur utilisation sanitaire.

### **ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation comprendront les infrastructures et ouvrages nécessaires (fourreaux, chambre...), suffisamment dimensionnés pour permettre à terme le raccordement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit ou à la fibre optique jusqu'au domaine public. Le raccordement au réseau de télécommunication devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

# CHAPITRE UH

**CETTE ZONE CONCERNE LES SECTEURS D'EXTENSION DEVELOPPES A LA PERIPHERIE DU BOURG ET DES DIFFERENTS HAMEAUX A VOCATION PRINCIPALEMENT D'HABITAT**

## **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les installations classées soumises à autorisation.**
- **Les constructions ou installations à destination d'activités industrielles.**
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières**
- **Les décharges**
- **Les dépôts de toute nature.**

<b>ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES</b>
--

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après.**

**PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**Eléments paysagers à protéger :** les murs de clôture, le petit patrimoine local, l'arbre remarquable situé à l'angle des rues du Petit Biard et du Grand Biard, les talus et les voies et cheminements identifiés au rapport de présentation et localisés sur le plan de zonage 1/2 font l'objet des protections prévues aux articles UH 3, UH 11 et UH 13, en application de l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme.

*Pour information :*

**Terrains alluvionnaires compressibles.**

Un liseré graphique matérialise, sur le plan de zonage 1/2 des zones d'alluvions compressibles où l'eau est présente à moins d'un mètre de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe VI.

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

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

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### **1 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les talus identifiés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme. Ils ne pourront faire l'objet d'aucun percement pour la création d'un accès sur la voie publique, sauf s'il n'existe aucun autre accès possible. Dans ce cas, le percement devra être dimensionné a minima en prenant en compte les impératifs de sécurité.

#### **2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

#### **3 – SENTES PIETONNES**

Les voies et cheminements repérés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L.123.1.6.IV-1° du Code de l'Urbanisme.

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

#### **1 - EAU POTABLE**

**Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.**

## **2 – ASSAINISSEMENT**

### **b) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public lorsqu'il existe.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent traité dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Toutefois, dans la zone d'alluvions compressibles, où l'eau est présente à moins d'un mètre de profondeur, représentée par un liseré graphique sur le plan de zonage 1/2, les constructeurs devront s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome (voir notice jointe en annexe VI).

### **c) Eaux pluviales**

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet.

Il est à noter que dans la zone d'alluvions compressibles, où l'eau est présente à moins d'un mètre de profondeur, le constructeur devra s'assurer de la compatibilité du sol avec une infiltration des ces eaux de surface.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques ( stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

## **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

## **ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

## **ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **7 m** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer sauf sur la partie de **la rue de l'ancienne gare, située entre la rue du parc et la rue neuve**, où les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **3 m** de l'alignement de la voie.

Cette prescription ne s'applique pas aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés à moins de 7 m de l'alignement des voies à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

Les constructions doivent également être édifiées en totalité dans les bandes constructibles matérialisées au plan de zonage 1/2 à l'exception :

- des constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale (HT) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 3,50 m ;
- des modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés au delà de la bande d'implantation.

### **CAS PARTICULIERS**

Aucune règle d'implantation ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).
- aux équipements d'intérêt collectif

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

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

Les constructions doivent également être édifiées en totalité dans les bandes constructibles matérialisées au plan de zonage 1/2 à l'exception :

- des constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale (HT) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 3,50 m ;
- des modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants édifiés au delà de la bande d'implantation.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

#### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3 mètres**.

### **Longueur de vue (L)**

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

### **CAS PARTICULIERS**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les piscines non couvertes devront obligatoirement respecter une marge d'isolement minimale de 2,5 m par rapport à toutes les limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux constructions annexes dont l'emprise au sol totale ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> et dont la hauteur totale (HT) mesurée à partir du terrain naturel n'excède pas 3m50.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).
- aux équipements d'intérêt collectif si les conditions d'utilisation le justifient et sous réserve que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

Aucune prescription

## **ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la superficie totale du terrain.

### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction, pour le même usage, d'un immeuble régulièrement autorisé ;
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

## **ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **7 m**.

### **CAS PARTICULIERS**

Le terrain « Rue de la Bauve » attenant à la maison « les ombrages » et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement particulière, peut accueillir une seule construction dont la hauteur, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **9 m**.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

## **ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR**

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

### **Aspect général, volume.**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

### **Couverture**

Les toitures seront réalisées en petites tuiles plates, ou petit moule pour les pentes non compatibles avec l'utilisation de la petite tuile plate, de couleur brun clair nuancé.

L'ardoise n'est autorisée que pour la réfection à l'identique des toitures existantes.

Les tuiles de rives sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. Une ruelle pourra couvrir la tranche de la tuile.

Les châssis vitrés en toiture seront encastrés et posés dans la moitié inférieure des toits, de dimensions maximum : 0.80 m de largeur et 1.00 m de hauteur.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière ». Leur couverture sera réalisée en petites tuiles plates.

**Capteurs solaires** Les panneaux solaires ne devront pas être visibles depuis les voies.

### **Murs**

#### **Enduits, revêtements :**

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, encadrement autour des ouvertures, bandeaux...)

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le grès seront rejointoyés à la



chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

#### Couleur :

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

#### Ouvertures

A l'exception des portes de garage, les baies seront plus hautes que larges, dans un rapport de 1,5 au minimum. Jusqu'à 80 cm de large, elles pourront être carrées.

Les menuiseries seront en bois ou en métal. Les volets seront en bois à barres sans écharpes ou persiennés.

L'ensemble des dispositions précédentes ne s'imposent pas :

- ❖ aux vérandas ;
- ❖ aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- ❖ aux constructions dont l'architecture a fait l'objet d'une étude particulière et s'intégrant parfaitement dans l'environnement bâti ou non.

#### **CLÔTURES.**

##### Clôtures sur rue :

Elles doivent être exclusivement constituées, au choix :

- d'un mur plein d'une hauteur minimum de 1,50 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux. Seules y sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain.

Le mur sera couvert de tuiles scellées formant un chaperon à une ou deux pentes ou d'un couronnement exécuté en ciment, d'une épaisseur de 10 à 12 cm, avec un faible débord de chaque côté de 3 cm.

- d'un mur d'une hauteur minimum de 0,80 m, réalisé en pierres apparentes appareillées en lits horizontaux, surmonté d'une grille à barreaux droits (sans courbes ni torsades) d'une hauteur n'excédant pas 1 m.

- d'un grillage de couleur verte fixé sur des poteaux en fer de la même teinte, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis etc.....

Les portails et portillons seront d'un modèle simple en bois peint, à planches jointives verticales, ou en métal à barreaudage droit. L'arase supérieure sera horizontale.

**Les clôtures en limites séparatives** seront constituées d'un grillage de couleur verte, fixé sur poteaux en fer de même teinte ou en bois, doublé d'une haie vive composée de plusieurs essences locales : charmilles, troènes, noisetiers, lilas, buis etc.....

**Les abris de jardin** auront un aspect simple. Les couvertures seront réalisées en tuiles. Les enduits extérieurs seront de même nature et de même tonalité que l'habitation principale. Les façades pourront également être exécutées en bois teinté foncé mat.

## **Divers**

Les antennes paraboliques seront installées sur une façade non visible des voies publiques ou posées à même le sol dans un massif végétal.

Les coffrets de branchement seront obligatoirement encastrés dans une partie maçonnée de la clôture ou dans les bâtiments existants situés à l'alignement de la voie.

Les boîtes aux lettres seront intégrées aux clôtures.

Ces éléments seront peints d'une couleur identique à celle du mur de clôture.

## **Éléments remarquables du paysage**

**Les éléments du patrimoine local** localisés au plan de zonage 1/2 devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

## **ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

## **ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

**Élément remarquable du paysage**

L'arbre remarquable identifié au rapport de présentation à l'angle des rues du Petit Biard et du Grand Biard et localisé au plan de zonage 1/2 devra être préservé en application de l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme. Il sera maintenu ou remplacé par un arbre d'essence identique.

### **SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D’OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES**

#### **ARTICLE UH 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE UH 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu’au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l’opérateur lors de sa réalisation.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES AGRICOLES « A »**

# CHAPITRE A

## ZONE AGRICOLE A PROTÉGER EN RAISON DU POTENTIEL AGRONOMIQUE, BIOLOGIQUE OU ÉCONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
  
- **Les constructions ou installations à destination :**
  - . **d'habitation**, hormis celles autorisées à l'article 2 ;
  - . **d'hôtellerie**
  - . **de commerce et d'artisanat**
  - . **de bureaux et de services**
  - . **de locaux industriels**
  - . **d'entrepôts**
  
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
  
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
  
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
  
- **Les habitations légères de loisirs.**
  
- **Les dépôts de véhicules.**
  
- **Les carrières.**
  
- **Les décharges.**
  
- **Les dépôts de toute nature.**

<b>ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES</b>
---

**Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.**

**Sont autorisés sous condition :**

- **Les constructions destinées au logement des personnes travaillant sur l'exploitation**, à raison d'un logement par exploitation et dans la limite d'une surface de plancher de 250 m<sup>2</sup>.

- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif** dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone agricole et s'ils ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone.

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après.**

### **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

**Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha :**

En dehors du site urbain constitué tel que défini dans le rapport de présentation, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrite.

**Risque d'inondation pluviale.** Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal. Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies peuvent les affecter.

En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués aux plans de zonage 1/2 et 2/2 afin de permettre le libre écoulement des eaux.

**Protection des captages d'eau potable.** Les captages d'eau potable de LABBEVILLE ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique, le 13 décembre 1988, joint aux annexes du PLU. Cet arrêté précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection qui ont été créés autour des captages et figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique.

### **Sites archéologiques**

Des zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques sont repérées sur les plans de zonage 1/2 et 2/2. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

**Eléments paysagers à protéger :** le petit patrimoine, les talus, les espaces boisés non classés et les voies et cheminements identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonage 1/2 et 2/2 font l'objet des protections prévues aux articles A 3, A 11 et A 13, en application de l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme.

***Pour information :***

**Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 Décembre 1992, situés au voisinage de la 927 repérée sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (Voir annexe IV).

**Terrains alluvionnaires compressibles.**

Un liseré graphique matérialise, sur les plans de zonage 1/2 et 2/2 des zones d'alluvions compressibles où l'eau est présente à moins d'un mètre de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe VI.



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

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

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### **– SENTES PIETONNES**

Les voies et cheminements repérés aux plans de zonage 1/2 et 2/2 devront être préservés en application de l'article L.123.1.6.IV-1° du Code de l'Urbanisme.

-----

Les talus identifiés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme. Ils ne pourront faire l'objet d'aucun percement pour la création d'un accès sur la voie publique, sauf s'il n'existe aucun autre accès possible. Dans ce cas, le percement devra être dimensionné a minima en prenant en compte les impératifs de sécurité.

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

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### **2 – ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public lorsqu'il existe.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent traité dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Toutefois, dans la zone d'alluvions compressibles, où l'eau est présente à moins d'un mètre de profondeur, représentée par un liseré graphique sur les plans de zonage 1/2 et 2/2, les constructions devront s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome (voir notice jointe en annexe VI).

**Zones de protection des captages d'eau potable.** Le traitement des eaux usées et pluviales doit assurer la protection des captages d'eau potable contre tout risque de pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine. Les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection, contenues dans l'arrêté préfectoral du 13 décembre 1988 (voir annexes du PLU) doivent être respectées.

#### **b) Eaux pluviales**

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet.

Il est à noter que dans la zone d'alluvions compressibles, où l'eau est présente à moins d'un mètre de profondeur, le constructeur devra s'assurer de la compatibilité du sol avec une infiltration de ces eaux de surface.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

#### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 7 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

#### **CAS PARTICULIERS**

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylones, etc...)

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

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

#### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 6 mètres.

#### **CAS PARTICULIERS**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylones, etc...).

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

Aucune prescription.

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

Aucune prescription.

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

La hauteur (H) des constructions à usage d'habitation, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

#### **CAS PARTICULIERS**

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments nécessaires à l'activité agricole ainsi que les équipements publics ou d'intérêt collectif, dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

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

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Éléments remarquables du paysage**

**Les éléments du patrimoine local** localisés au plan de zonage 1/2 devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés, s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

## **ARTICLE A 12- STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

Les plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste des végétaux d'essences locales annexée au présent règlement.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage 1/2 et 2/2 sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable du Service Forestier de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture

### **Éléments remarquables du paysage**

Les espaces boisés non classés identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L 123.1-7° du Code de l'urbanisme.

Toute opération de défrichement doit être autorisée préalablement conformément aux articles L 311 et L 312 et suivants du Code Forestier.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES**

#### **ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX**

**ZONES NATURELLES OU**

**FORESTIERES « N »**

# CHAPITRE N

**CETTE ZONE NATURELLE OU FORESTIERE EST PROTEGEE EN RAISON DE LA QUALITE DES SITES, DES MILIEUX NATURELS ET DES PAYSAGES**

Elle comprend les secteurs :

**Na : situé en fond de vallée et présentant un intérêt écologique.**

**Nb : secteur englobant le bâti des grands domaines dispersés sur la commune.**

**Nba : secteur englobant le bâti du domaine de Brécourt dans un site présentant un intérêt écologique.**

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

- **Les installations et occupations du sol de toute nature** si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.
- **Les constructions ou installations à destination :**
  - . **d'habitation** hormis celles autorisées à l'article 2 ;
  - . **d'hébergement hôtelier** hormis celles autorisées à l'article 2 ;
  - . **de commerce et d'artisanat ;**
  - . **de bureaux et de services ;**
  - . **de locaux industriels ;**
  - . **d'entrepôts ;**
  - . **agricole ;**
  - . **les équipements collectifs** hormis ceux autorisés à l'article 2 ;
- **La démolition de bâtiments et de clôtures** dont la qualité architecturale donne au paysage urbain son caractère et ceux identifiés comme devant être protégés.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- **Le stationnement des caravanes** à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**

- Les dépôts de véhicules.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les dépôts de toute nature.

<b>ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS SPECIALES</b>
---

**Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.**

**Sont autorisés sous condition :**

**ZONE N, secteurs Na, Nb et Nba**

- **L'extension des habitations existantes** régulièrement autorisées, sous réserve que la surface de plancher après extension n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.

Sont exclus du bénéfice de cette disposition, donc interdits dans la zone :

- . les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri ;
- . les constructions provisoires et les caravanes ;
- . les constructions ayant une superficie de plancher inférieure à 60 m<sup>2</sup>.

- **les équipements publics ou d'intérêt collectif** liés à la voirie et aux réseaux divers.

**ZONE N et secteur Nb**

- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif** dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle, s'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel de la zone et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.

- **les installations à destination de sports et de loisirs**, ne comportant pas de construction, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement.

**Secteur Nb**

- **La réutilisation des bâtiments existants** à destination d'équipement collectif et d'hébergement hôtelier. La réutilisation du château de la Chapelle et de ses dépendances à usage d'habitat est également autorisée.

**Secteur Nba**

- **Les équipements publics ou d'intérêt collectif et d'hébergement lié aux activités.** La réalisation de nouveaux équipements sera conditionnée à la démonstration de l'impact négligeable du projet sur les prairies humides eutrophes et l'Orchis négligée (ou toute autre espèce protégée).

**Secteurs Nb et Nba**

- **Une construction annexe par domaine dans la limite d'une emprise au sol maximum de 30 m<sup>2</sup>,** afin de permettre un local nécessaire au fonctionnement de ces grands domaines (local technique, vestiaire, sanitaire, ...) à condition qu'elle s'intègre dans l'environnement.



**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances rappelées ci-après.**

## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

### **Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha :**

En dehors du site urbain constitué tel que défini dans le rapport de présentation, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 m des lisières des bois et forêts de plus de 100 ha sera proscrite.

**Risque d'inondation pluviale.** Plusieurs ravines sont situées sur le territoire communal.

Des risques d'inondation liés au ruissellement concentré lors d'orages ou de fortes pluies, peuvent les affecter.

En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués aux plans de zonage 1/2 et 2/2 afin de permettre le libre écoulement des eaux.

**Protection des captages d'eau potable.** Les captages d'eau potable de LABBEVILLE ont fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant Déclaration d'Utilité Publique, le 13 décembre 1988, joint aux annexes du PLU. Cet arrêté précise les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection qui ont été créés autour des captages et figurant sur le plan des servitudes d'utilité publique.

### **Sites archéologiques**

Des zones susceptibles de contenir des vestiges archéologiques sont repérées sur les plans de zonage 1/2 et 2/2. Toutes mesures devront être prises pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques en application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

**Éléments paysagers à protéger :** le petit patrimoine, les murs de clôture, les plantations d'alignement, les espaces boisés non classés, les talus et les voies et cheminements identifiés au rapport de présentation et localisés sur les plans de zonage 1/2 et 2/2 font l'objet des protections prévues aux articles N 3, N11 et N 13 en application de l'article L.123.1.5.III-2 du Code de l'Urbanisme.

### ***Pour information :***

#### **Terrains alluvionnaires compressibles.**

Un liseré graphique matérialise, sur les plans de zonage 1/2 et 2/2 des zones d'alluvions compressibles où l'eau est présente à moins d'un mètre de profondeur. Dans ces zones, les sous-sols sont interdits.

Il incombe aux constructeurs de prendre toutes mesures pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées dans ces secteurs et de s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome. Il conviendra de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe VI.

**Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.**

Dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis par la loi du 31 Décembre 1992, situés au voisinage de la RD 927 repérée sur le plan en annexe, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur (Voir annexe IV).

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

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

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### **– SENTES PIETONNES**

Les voies et cheminements repérés aux plans de zonage 1/2 et 2/2 devront être préservés en application de l'article L.123.1.6.IV-1° du Code de l'Urbanisme.

-----  
Les talus identifiés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme. Ils ne pourront faire l'objet d'aucun percement pour la création d'un accès sur la voie publique, sauf s'il n'existe aucun autre accès possible. Dans ce cas, le percement devra être dimensionné a minima en prenant en compte les impératifs de sécurité.

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

#### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

#### **2 – ASSAINISSEMENT**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités, doit obligatoirement être raccordée au réseau public lorsqu'il existe.

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en séparatif.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

Par ailleurs, les installations doivent être conçues pour être branchées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Toutefois, dans la zone d'alluvions compressibles, où l'eau est présente à moins d'un mètre de profondeur, représentée par un liseré graphique sur les plans de zonage 1/2 et 2/2, les constructeurs devront s'assurer de la compatibilité du sol avec un assainissement autonome (voir notice jointe en annexe VI).

**Zones de protection des captages d'eau potable.** Le traitement des eaux usées et pluviales doit assurer la protection des captages d'eau potable contre tout risque de pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine. Les mesures d'interdiction et les prescriptions applicables aux périmètres de protection, contenues dans l'arrêté préfectoral du 13 décembre 1988 (voir annexes du PLU) doivent être respectées.

### **b) Eaux pluviales**

Pour tout nouveau projet (construction ou réhabilitation), les eaux pluviales devront être régulées à la parcelle puis infiltrées si la nature du sol le permet.

Il est à noter que dans la zone d'alluvions compressibles, où l'eau est présente à moins d'un mètre de profondeur, le constructeur devra s'assurer de la compatibilité du sol avec une infiltration des ces eaux de surface.

Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, aménagement topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).

Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines.

### **3 - AUTRES RESEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone et autres réseaux câblés doivent être enterrés.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

### **ZONE N, secteurs Na et Nb**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou à une distance d'au moins 7 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

### **CAS PARTICULIERS**

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

#### **Secteur Nba**

Les constructions et extensions devront obligatoirement être réalisées à l'intérieur des zones d'implantation représentées sur le plan de zonage 1/2, dans le domaine de Brécourt, éventuellement après démolition du bâtiment existant localisé à l'Ouest de la zone.

Cette disposition ne s'impose pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

- à la construction d'une annexe dans la limite d'une emprise au sol maximum de 30 m<sup>2</sup>.

- aux modifications des bâtiments existants édifiés au delà des bandes d'implantation matérialisées au plan de zonage 1/2.

<b>ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN</b>
--

#### **Zone N et secteurs Na et Nb**

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées. Les marges d'isolement doivent également être respectées par rapport aux autres limites séparatives.

#### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

##### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à 6 mètres.

##### **CAS PARTICULIERS**

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).

#### **Secteur Nba**

Les constructions et extensions devront obligatoirement être réalisées à l'intérieur des zones d'implantation représentées sur le plan de zonage 1/2, dans le domaine de Brécourt, éventuellement après démolition du bâtiment existant localisé à l'Ouest de la zone.

Cette disposition ne s'impose pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation par les services publics de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylones, etc...).
- à la construction d'une annexe dans la limite d'une emprise au sol maximum de 30 m<sup>2</sup>.
- aux modifications des bâtiments existants édifiés au delà des bandes d'implantation matérialisées au plan de zonage 1/2 .

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

Aucune prescription

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

Aucune prescription.

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

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder 7 m.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Elle pourra toutefois être limitée si l'insertion de l'équipement dans le site est de nature à porter une atteinte grave au paysage.

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

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### **Eléments remarquables du paysage**

**Les éléments du patrimoine local** localisés au plan de zonage devront impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique.

Des travaux sur les éléments protégés au titre de l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme pourront être exécutés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits éléments.

Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Les murs de clôture pourront être modifiés en vue de la création d'un accès pour permettre l'édification d'un bâtiment ou l'évacuation des eaux de ruissellement pluvial.

## **ARTICLE N 12- STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage en harmonie avec leur environnement.

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage 1/2 et 2/2 sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande de défrichement est rejetée de plein droit. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable du Service Forestier de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture

### **Éléments remarquables du paysage**

Les espaces boisés non classés identifiés au rapport de présentation et localisés au plan de zonage 1/2 devront être préservés en application de l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme.

Toute opération de défrichement doit être autorisée préalablement conformément aux articles L 311 et L 312 et suivants du Code Forestier.

### **PLANTATIONS D'ALIGNEMENT**

Les plantations d'alignement identifiées au rapport de présentation et localisées au plan de zonage devront être préservées en application de l'article L.123.1.5.III-2° du Code de l'Urbanisme.

Ces arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences identiques.

### **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES**

#### **ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.



# ANNEXES

<b>I – Définitions</b>	<b>1</b>
<b>II - Rappel des articles du Code de l'Urbanisme qui restent applicables complémentirement aux dispositions du PLU</b>	<b>25</b>
<b>III - Normes de stationnement</b>	<b>26</b>
<b>IV - Isolation acoustique des bâtiments contre les bruits des transports terrestres</b>	<b>33</b>
<b>V - Les arbres, arbustes et haies d'essences locales</b>	<b>54</b>
<b>VI - Fiche technique terrains alluvionnaires compressibles</b>	<b>57</b>
<b>VII – Fiche technique concernant le mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols – retrait gonflement des sols argileux</b>	<b>59</b>