

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

*La zone A comprend le plateau agricole et les exploitations de la commune. Elle doit permettre le développement des activités agricoles. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations, en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable.*

**Rappel n°1 :** Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétoires, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

**Rappel n°2 :** Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

**Rappel n°3 :** Les constructions situées dans les zones délimitées par le plan de la pièce n°9 du dossier de PLU sont soumises au permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R 421-27 du Code de l'urbanisme. Sur le reste du territoire communal, les seules démolitions mentionnées à l'article R. 421-28 alinéas d) et e) sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme.

**Rappel n°4 :** Dans le secteur de nuisances sonores repéré en pièce n°7-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

**Rappel n°5 :** Une extension mesurée ne doit pas être trop importante et ne doit pas « bouleverser » la construction. A ce titre, elle ne doit pas dépasser **25% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.**

### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

**ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**  
**SOUS CONDITIONS**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les utilisations et occupations du sol liées directement à l'exploitation agricole (constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations telles que les serres et les silos et les bâtiments nécessaires et complémentaires à l'activité agricole et à l'élevage tels que les hangars, les granges, les coopératives agricoles, ...), y compris les constructions à destination d'habitation **liées et nécessaires** à l'activité agricole ainsi que leur extension et leurs annexes (abris de jardins, garages, piscines, ...), sous réserve d'être situées à proximité de l'habitation existante.
- 2- Les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités de diversification (notamment les activités touristiques) sous réserve que celles-ci assurent un prolongement de l'acte de production ou ont comme support l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.
- 3- La reconstruction des bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone.
- 4- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 5- Les aires de stockage à l'air libre liées à l'activité agricole si elles font l'objet d'un aménagement paysager.
- 6- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :
  - qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole et/ou qu'ils contribuent à supprimer des désordres hydrauliques ;
  - qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.
- 7- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

**ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une **aire de stationnement** pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique. De plus, l'entrée ainsi aménagée devra prendre la forme d'une **entrée charretière** pour faciliter le passage des véhicules et des personnes handicapées.
- 6- Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être jumelés si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain.
- 7- La création de tout nouvel accès privatif direct sur la RD 675 en dehors de la zone agglomérée est interdite.

## ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :**

Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, dans la mesure du possible.

### **4-2 Assainissement**

#### **4-2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau y compris une insuffisance de la station d'épuration, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Ils doivent en outre s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'assainissement individuel strict, (dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif), toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur, après avoir pris soin de prendre connaissance des prescriptions du Syndicat d'assainissement non collectif du canton de Routot. En particulier, les pétitionnaires pourront consulter les pièces suivantes du dossier de PLU :

- La pièce n°6-1 présente l'interface entre le zonage et le mode d'assainissement prévu ;
- La pièce n°6-2 présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### 4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. Le projet devra privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

Tous les dispositifs mis en place pour la gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit son efficacité. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le **débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.**

Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

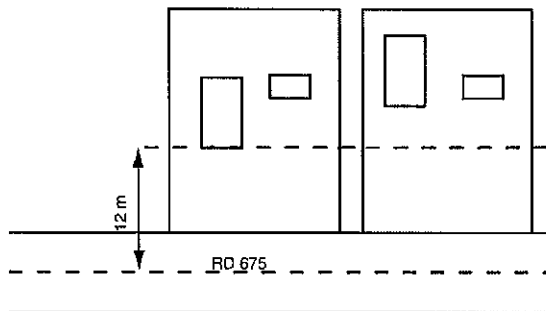
#### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

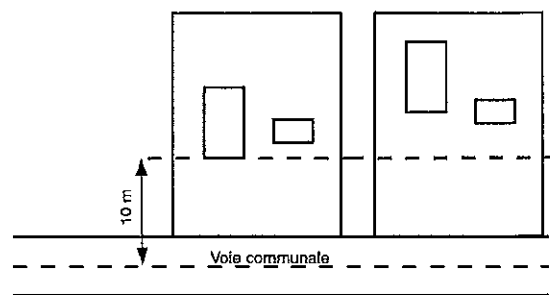
**ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1- Les constructions nouvelles de toute nature autres que les bâtiments agricoles doivent être implantées avec un retrait d'au moins **12 mètres** par rapport à l'axe de la RD 675 et **10 mètres** par rapport à l'axe des autres voies existantes ou à créer.

ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6

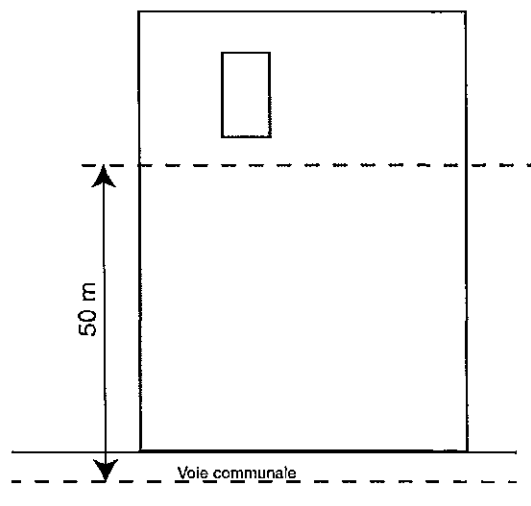


ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6

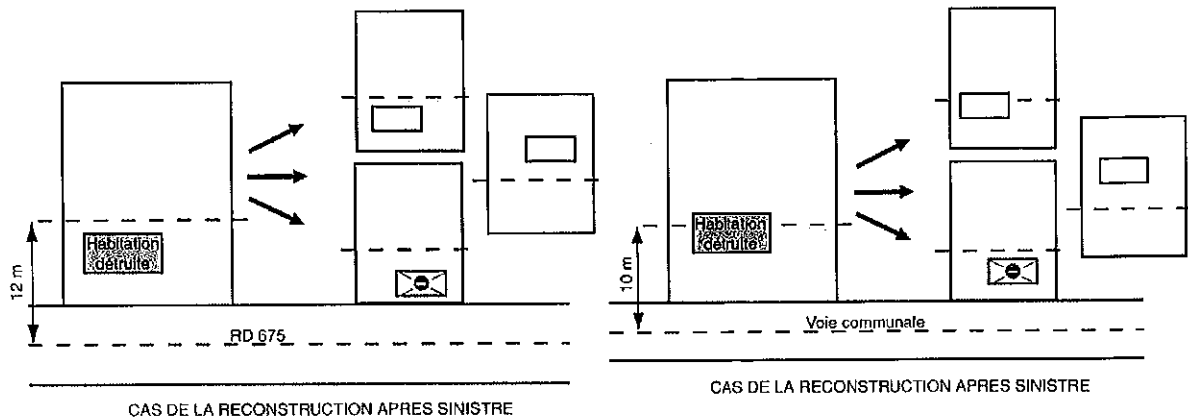


- 2- Les bâtiments agricoles seront implantés à une distance de **50 mètres** minimum comptée à partir de l'axe de toutes les voies existantes ou à créer.

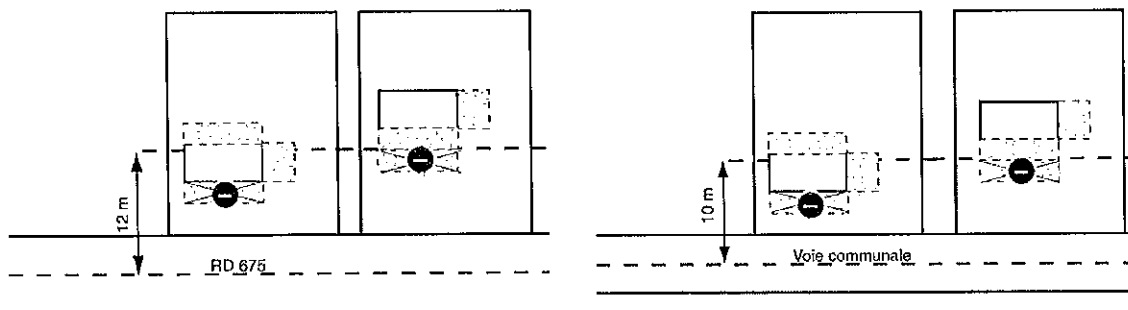
ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6



- 3- La règle fixée en 1- ne s'applique pas à la reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.



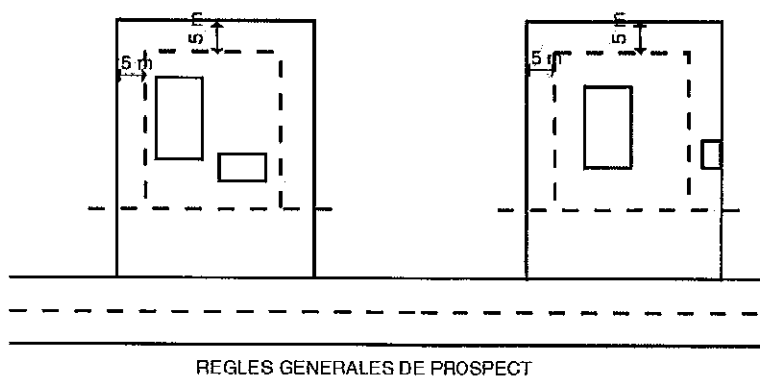
- 4- Les règles fixées en 1- pourront ne pas être respectées en cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas la règle sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.



- 5- Le changement de destination de constructions existantes situées à des distances inférieures à celles fixées à l'alinéa 1 est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle et que la destination soit autorisée par le règlement de la zone.

**ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

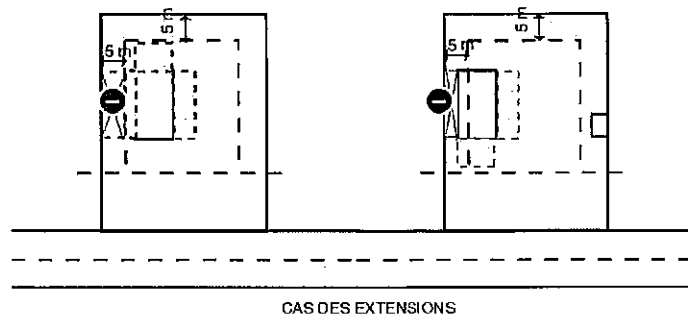
- 1- Les constructions nouvelles autres que les annexes décrites à l'alinéa 2 et les bâtiments agricoles devront s'implanter avec un retrait d'**au moins 5 mètres** par rapport aux limites séparatives de propriété.
- 2- Les constructions annexes présentant une superficie au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et une hauteur inférieure ou égale à 2m50 au faîtage, tels que les abris de jardins, pourront s'implanter à des distances inférieures, y compris en limite séparative.



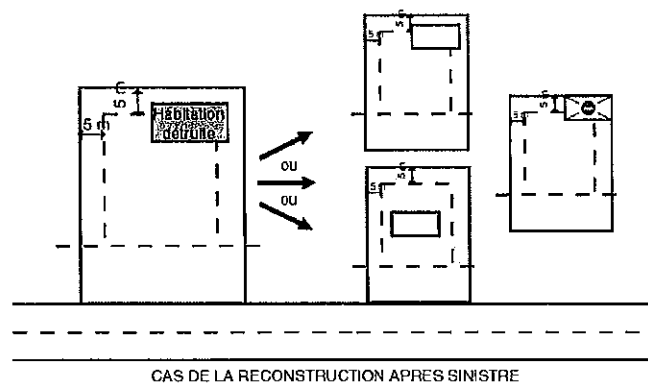
- 3- Les bâtiments agricoles devront observer un recul par rapport à la limite séparative de propriété au moins égal à 2 fois sa hauteur au faîtage. En particulier, les silos devront respecter une distance de 50 mètres minimum comptée à partir de la limite de toute zone urbanisable ou à urbaniser.



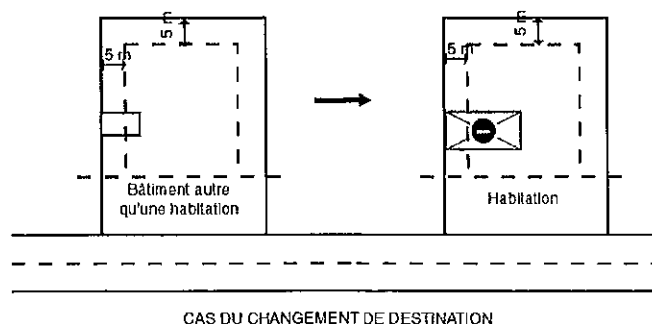
- 4- La règle fixée en 1- pourra ne pas être respectée en cas d'extension de bâtiments existants situés à une distance inférieure à celle fixée, sous réserve que l'extension n'ait pas pour effet de rapprocher le bâtiment de la (ou des) limite(s) séparative(s).



- 5- La règle fixée en 1- ne s'applique pas à la reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.



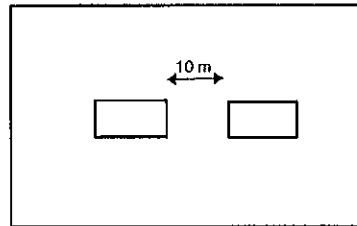
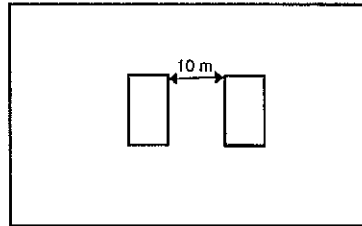
- 6- Le changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU situées à une distance inférieure à celle fixée à l'alinéa 1- est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle. Par contre, le changement de destination en faveur de l'habitat des annexes décrites à l'alinéa 2 bâties postérieurement à la date d'approbation du PLU n'est pas autorisé.



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

**Cas général :**

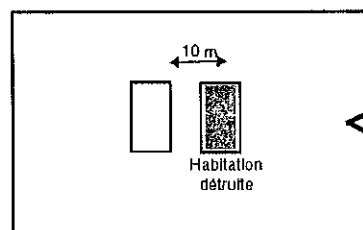
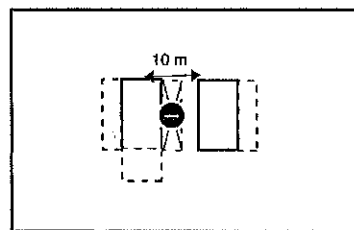
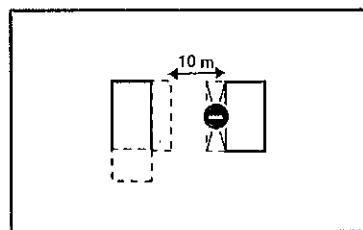
Deux constructions à destination d'habitation non contiguës, situées sur un même terrain, doivent être implantées de telle façon que la distance les séparant soit au moins égale à **10 mètres**. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.



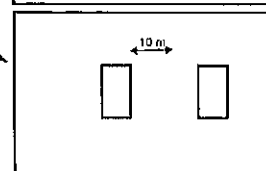
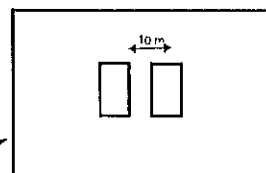
**Cas particuliers de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle:**

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aux transformations, au changement de destination, aux rénovations, à la reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans à condition de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

Le changement de destination en faveur de l'habitat des annexes ne respectant pas la règle et bâties postérieurement à la date d'approbation du PLU n'est pas autorisé.



ou



CAS DE LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

CAS DE LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

**ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription particulière.

**ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder **3 niveaux**, soit **R + 1 + C** (combles aménageables).
- 2- La hauteur maximale d'une construction nouvelle à destination agricole est fixée à **12 mètres** au faîtage, sauf dans le cas d'un silo où aucune hauteur maximale n'est imposée.
- 3- La hauteur maximale d'une annexe est fixée à 7 mètres au faîtage.
- 4- Dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **11-1 Généralités :**

- 1- Les constructions doivent avoir par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- 4- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

### **11-2 Cas des constructions à destination d'activité agricole : hangar, entrepôt, grange, ...**

1. Les façades seront recouvertes d'un bardage bois ou métallique de coloris brun, vert bronze, gris bleu, beige ou bleu ardoise ou d'un enduit de teinte sombre, dans la palette de couleurs locales.
2. Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle, papier goudronné ou multi couche bitumeux. Tout autre type de toiture (zinc, bac acier, ...) pourra être admis à condition qu'elle soit de teinte sombre et que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

### **Règles applicables aux autres constructions.**

#### **11-3 Matériaux**

- 1- Les matériaux (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon.
- 3- La tuile canal, le bac acier, la tuile en PVC, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.
- 4- Le zinc est autorisé en toiture à condition qu'il soit de teinte ardoise.

- 5- Les pignons pleins et aveugles ne peuvent pas faire l'objet d'une composition uniforme. Ils devront être « animés » avec des éléments tels que les fenêtres, des effets de polychromie<sup>6</sup> ou seront habillés de pans de bois, structurels ou de parement, en bardages ou en colombages, ou d'essentages d'ardoises, tout au moins dans la partie du pignon comprise entre l'égout du toit et le faîtage. Le tout pourra être complété par des soubassements en briques (structurelles ou de parement), ou un marquage des angles, par exemple. Dans le cas des colombages, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes, sont interdits.

#### 11-4 Caractéristiques des toitures

- 1- Les toitures doivent de manière générale compter **au moins 2 versants inclinés d'au moins 45°**. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.
- 2- Les toitures terrasses et monopentes (sans pente minimale) sont autorisées à condition :
  - ✓ qu'elles ne couvrent pas une superficie supérieure à 50% de la superficie totale de la toiture ;
  - ✓ qu'elles s'inscrivent dans l'expression architecturale de la construction ;
  - ✓ qu'elles soient végétalisées.

Elles peuvent en outre être autorisées en éléments de liaison ou pour des extensions mesurées. Dans ce cas, il n'est pas imposé qu'elles soient végétalisées.

- 3- Les toitures - autres que les toitures terrasses - des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre, en façade comme en pignon. En cas d'évolution du bâti existant, (extension, réhabilitation), la toiture pourra être identique à l'existant.

#### 11-5 Couleurs

- 1- Les matériaux brillants et le noir sont interdits
- 2- Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Les couleurs seront de ton soutenu et en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région
- 3- Lorsque la toiture est constituée de tuiles, ces dernières devront adopter une teinte sombre présentant un éclat faible. Elles seront en harmonie avec les tuiles traditionnellement employées dans la région

---

<sup>6</sup> Par exemple par deux aplats de couleur différents, l'un couvrant la surface comprise entre l'égout et le faîtage du toit, l'autre couvrant la surface comprise entre la base et l'égout du toit

#### **11-6 Motifs, ouvertures**

- 1- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

#### **11-7 Cas particulier des annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol**

1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente et un type de toiture différents et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.

#### **11-7bis Cas particulier des extensions et vérandas**

1. Les extensions et les annexes vitrées (vérandas) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

### 11-8 Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété. La teinte employée devra s'accorder avec la construction principale et/ou les menuiseries.
- 2- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*). Leur hauteur est limitée à deux mètres sauf en limite avec les zones urbanisables ou à urbaniser où les haies libres et bocagères devront être favorisées. Sur le domaine public, si elles sont doublées de grillage, la végétation devra intégrer le grillage de manière à le masquer.
- 3- Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les toiles imitant la végétation
- 4- Les murs et clôtures pleines sont interdits le long des voies, à l'exception :
  - o des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,20 m;
  - o des murs enduits n'excédant pas 0.80 m.

Les murs pourront être prolongés de grilles métalliques sous réserve que l'ensemble de l'ouvrage n'excède pas 1m50. Les palissades ou grilles plastiques sont interdites.

### 11-9 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées (*voir liste en annexe*).
- 2- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 3- Il est vivement recommandé d'agrémenter le terrain à bâtir de fruitiers ou d'arbres d'essences locales.
- 4- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 5- Pour tous travaux (hors coupe d'entretien habituel) touchant des éléments du paysage recensés, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
  - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
  - les mares repérées au plan de zonage par des cercles pleins ;
  - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par des figurés d'arbres pleins ;
  - les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

**Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.**

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.



**TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

**CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N et au  
SECTEUR NL**

*La zone N correspond à une zone non équipée ou très faiblement équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent en particulier les espaces boisés de la Forêt de Mauny. Les constructions y sont très rares.*

*Le secteur NL est lié à la présence d'activités touristiques et de loisirs que sont le centre équestre et l'accrobranche.*

**Rappel n°1 :** Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétouilles, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

**Rappel n°2 :** Le principe de réciprocité défini par l'article L111-3 du code rural appliqué aux bâtiments et installations agricoles soumises au Règlement sanitaire départemental ou au régime des installations classées pour la protection de l'environnement doit être respecté quel que soit le zonage mis en place, ce, tant que l'exploitation existe.

**Rappel n°3 :** Les constructions situées dans les zones délimitées par le plan de la pièce n°9 du dossier de PLU sont soumises au permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R 421-27 du Code de l'urbanisme. Sur le reste du territoire communal, les seules démolitions mentionnées à l'article R. 421-28 alinéas d) et e) sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme.

**Rappel n°4 :** Dans le secteur de nuisances sonores repéré en pièce n°7-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

**Rappel n°5 :** Une extension mesurée ne doit pas dépasser **25% de la superficie du bâtiment d'origine.**

**ARTICLE N et NL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

**En particulier sont interdits :**

- 1- au Bas Caumont, tout éclairage urbain (public ou privé) excessif et, en particulier, dirigé vers les grottes ou vers le ciel ;
- 2- l'accès aux grottes en dehors de tout encadrement pédagogique ;
- 3- tout bâti nouveau devant l'entrée des grottes.

**Dans toute la zone N, y compris le secteur NL, est interdit tout type d'hébergement touristique, saisonnier ou non, à savoir :**

- 1. le camping-caravaning**
- 2. l'hébergement hôtelier**
- 3. les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs de manière générale ;**
- 4. les mobil homes**

**ARTICLE N et NL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL  
ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1- La rénovation, le changement de destination, la restauration, l'amélioration, l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve que cela n'ait pas pour effet ni une augmentation des nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens.
- 2- Les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement naturel et de n'être clos que sur 3 côtés
- 3- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, **ainsi que les constructions à destination d'équipements public ou d'intérêt collectif - y compris sportifs (vestiaires par exemple) et ceux liés à la protection ou à l'exploitation de la ressource en eau** - dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 4- La reconstruction **sur place et à des dimensions équivalentes** des bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone.
- 5- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :
  - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et/ou qu'ils contribuent à supprimer des désordres hydrauliques ;
  - qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe ;
  - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.
- 6- Les clôtures sous réserve de leur insertion dans l'environnement.
- 7- Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés
- 8- Les objets mobiliers de toute nature
- 9- Les aires de stationnement sous réserve d'une parfaite intégration paysagère.

Dans le secteur NL, sont également autorisés, à l'exclusion des activités de diversification listées à l'article 1, les constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités touristiques et de loisirs présentes dans la zone sous réserve que leur localisation, leur volume et leur aspect ne dénaturent pas le caractère naturel des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et des paysages.

#### **ARTICLE N et NL 3 : ACCES ET VOIRIE**

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.

## ARTICLE N et NL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### **4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :**

Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, dans la mesure du possible.

### **4-2 Assainissement**

#### **4-2-1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant, en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau y compris une insuffisance de la station d'épuration, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Ils doivent en outre s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'assainissement individuel strict, (dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif), toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur, après avoir pris soin de prendre connaissance des prescriptions du Syndicat d'assainissement non collectif du canton de Routot. En particulier, les pétitionnaires pourront consulter les pièces suivantes du dossier de PLU :

- La pièce n°6-1 présente l'interface entre le zonage et le mode d'assainissement prévu ;
- La pièce n°6-2 présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### 4-2-2 Eaux pluviales

Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Le projet devra donc privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

Tous les dispositifs mis en place pour la gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit son efficacité. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le **débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.**

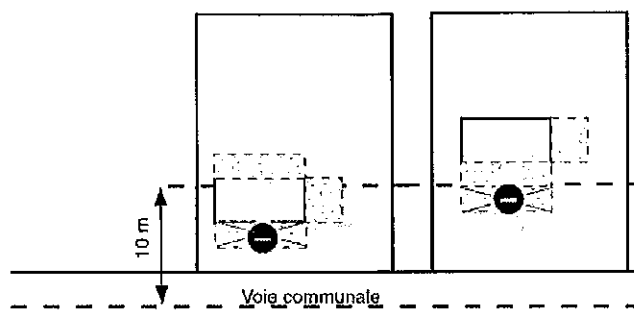
Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

#### **ARTICLE N et NL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

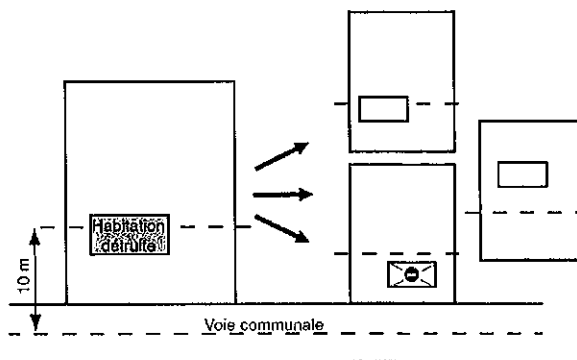
Pas de prescription particulière.

**ARTICLE N et NL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1- Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un retrait d'au moins 12 mètres par rapport à l'axe de la RD 675 et de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou à créer.
- 2- Les travaux d'extension des bâtiments existants situés à des distances inférieures à celles fixées à l'alinéa précédent sont autorisés mais ne devront pas avoir pour effet de rapprocher le bâtiment de la voie.



- 3- La reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle peut s'effectuer à l'identique ou respecter la règle de prospect imposée en 1-.



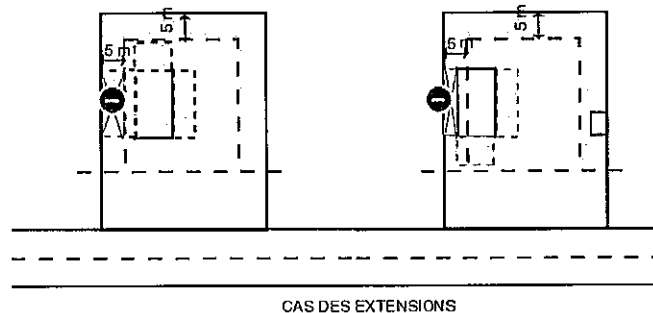
CAS DE LA RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

- 4- Le changement de destination de constructions situées à des distances inférieures à celles fixées à l'alinéa 1 est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle

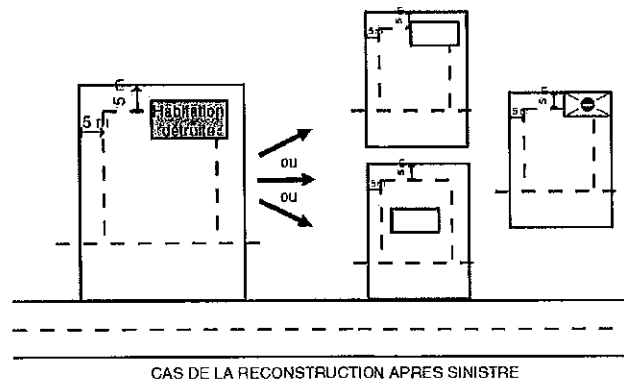


**ARTICLE N et NL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

- 1- Les **constructions nouvelles** doivent s'implanter à une distance **d'au moins cinq mètres** par rapport aux limites séparatives de propriété.
- 2- La règle fixée en 1- pourra ne pas être respectée en cas d'extension de bâtiments existants situés à une distance inférieure à celle fixée, sous réserve que l'extension n'ait pas pour effet de rapprocher le bâtiment de la (ou des) limite(s) séparative(s).



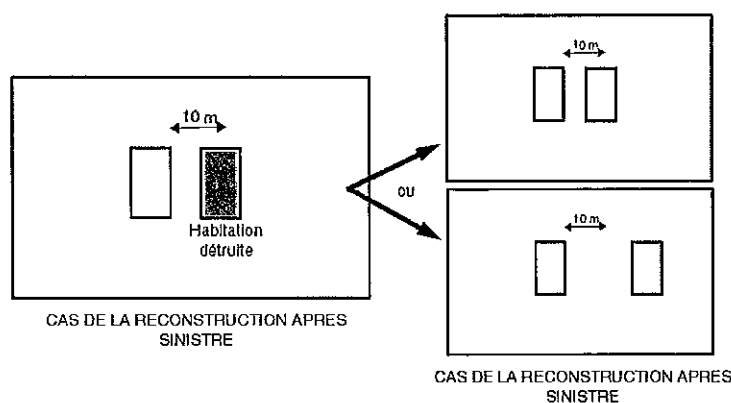
- 3- La règle fixée en 1- ne s'applique pas à la reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.



- 4- Le changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle est autorisé sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

**ARTICLE N et NL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les extensions, les transformations, les changements de destination, les rénovations de bâtiments existants, la reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de dix ans ne respectant pas une distance les séparant d'au moins 10 mètres sur une même propriété sont autorisés à condition de ne pas les rapprocher davantage l'un de l'autre.



**ARTICLE N et NL 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription particulière.

**ARTICLE N et NL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1- La hauteur maximale d'une construction nouvelle de toute nature est fixée à **7 mètres** au faîtage.
- 2- Dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.

**ARTICLE N et NL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**11-1 Généralités :**

- 1- Les constructions doivent avoir par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2- **En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de la logique vernaculaire des bâtiments. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.** En particulier, la juxtaposition de matériaux disparates est strictement interdite, tout comme le percement de baies hors d'échelle. Lors d'un agrandissement, il est nécessaire de reprendre les volumes, les matériaux, les pentes de toit et les couleurs utilisées par les constructeurs d'origine.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- 4- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

**Règles générales (aménagement, extension, rénovation).**

**11-2 Matériaux**

- 1- Les matériaux (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- Les bardages métalliques sont interdits en façade ou en pignon.
- 3- La tuile canal, le bac acier, la tuile PVC, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.
- 4- Le zinc est autorisé en toiture à condition qu'il soit de teinte ardoise.

- 5- Les pignons pleins et aveugles ne peuvent pas faire l'objet d'une composition uniforme. Ils devront être « animés » avec des éléments tels que les fenêtres, des effets de polychromie<sup>7</sup> ou seront habillés de pans de bois, structurels ou de parement, en bardages ou en colombages, ou d'essentages d'ardoises, tout au moins dans la partie du pignon comprise entre l'égout du toit et le faîtage. Le tout pourra être complété par des soubassements en briques (structurelles ou de parement), ou un marquage des angles, par exemple. Dans le cas des colombages, l'agencement des pans de bois devra respecter les agencements traditionnels locaux. Par conséquent, les colombages de type alsaciens, par exemple, ou fantaisistes, sont interdits.

### 11-3 Caractéristiques des toitures

- 1- Les toitures doivent de manière générale compter **au moins 2 versants inclinés d'au moins 45°**. Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant.
- 2- Les toitures terrasses et monopentes (sans pente minimale) sont autorisées à condition :
- ✓ qu'elles ne couvrent pas une superficie supérieure à 50% de la superficie totale de la toiture ;
  - ✓ qu'elles s'inscrivent dans l'expression architecturale de la construction ;
  - ✓ qu'elles soient végétalisées.

Elles peuvent en outre être autorisées en éléments de liaison ou pour des extensions mesurées. Dans ce cas, il n'est pas imposé qu'elles soient végétalisées.

- 3- Les toitures - autres que les toitures terrasses - des constructions à destination d'habitation doivent observer un débord d'au moins 0,20 mètre, en façade comme en pignon. En cas d'évolution du bâti existant, (extension, réhabilitation), la toiture pourra être identique à l'existant.

---

<sup>7</sup> Par exemple par deux aplats de couleur différents, l'un couvrant la surface comprise entre l'égout et le faîtage du toit, l'autre couvrant la surface comprise entre la base et l'égout du toit

#### 11-4 Couleurs

- 1- Les matériaux brillants et le noir sont interdits
- 2- Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Les couleurs seront de ton soutenu et en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région
- 3- Lorsque la toiture est constituée de tuiles, ces dernières devront adopter une teinte sombre présentant un éclat faible. Elles seront en harmonie avec les tuiles traditionnellement employées dans la région

#### 11-5 Motifs, ouvertures

- 1- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

#### 11-6 Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la - ou les - constructions existantes sur la propriété. La teinte employée devra s'accorder avec la construction principale et/ou les menuiseries.
- 2- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*). Leur hauteur est limitée à **deux mètres** sauf en limite avec le plateau agricole ou les zones bâties où les haies libres et bocagères devront être favorisées. Sur le domaine public, si elles sont doublées de grillage, la végétation devra intégrer le grillage de manière à le masquer.
- 3- Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les toiles imitant la végétation.
- 4- Les murs et clôtures pleines sont interdits le long des voies, à l'exception :
  - des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,20 m;
  - des murs enduits n'excédant pas 0.80 m.

Les murs pourront être prolongés de grilles métalliques sous réserve que l'ensemble de l'ouvrage n'excède pas 1m50. Les palissades ou grilles plastiques sont interdites.

### 11-7 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie; c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

### 11-8 Cas des constructions à destination d'abri pour animaux ou d'activités liées et nécessaires aux activités de loisirs existantes

- 1- Les façades de ces constructions seront revêtues d'un bardage bois de teinte sombre.
- 2- Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle, papier goudronné ou multi couche bitumeux. Le zinc anthracite et le bac acier de teinte ardoise sont autorisés.

### ARTICLE N et NL12 : STATIONNEMENT

Pas de prescription particulière.

**ARTICLE N et NL 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées (voir liste en annexe).
- 2- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 3- Pour tous travaux (hors coupe d'entretien habituel) touchant des éléments du paysage recensés, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
  - o les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
  - o les mares repérées au plan de zonage par des cercles pleins ;
  - o les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par des figurés d'arbres pleins ;
  - o les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges ;
  - o les bois (non classés) repérés au plan de zonage par des pointillés semés de petits ronds ;

**Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.**

  - o le réseau de sentes piétonnes figurées en traits discontinus marrons sur le plan de zonage.
- 7- Les espaces boisés classés repérés au plan de zonage par des figurés d'arbres vides ou par un quadrillage semé de ronds, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L130-6 et R 130-1 à R 130-15 du Code de l'Urbanisme. Ces espaces sont donc soumis à autorisation et à déclaration pour les coupes et abattages d'arbres.
- 8- Le réseau de sentes piétonnes figuré en traits discontinus marrons sur le plan de zonage doit être préservé.

**ARTICLE N et NL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.