

# COMMUNE DE SAINNEVILLE-SUR-SEINE

## PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

### *PREMIERE MODIFICATION*

#### ***REGLEMENT D'URBANISME ET EMPLACEMENTS RESERVES***

<b>P.O.S.</b>	<b>Prescrit le</b>	<b>: 17 Février 1984</b>
	<b>Arrêté le</b>	<b>: 28 Mai 1990</b>
	<b>Modifié les</b>	<b>: 20 Décembre 1990, 11 Juillet 1991</b>
	<b>Publié le</b>	<b>: 1<sup>er</sup> Février 1991</b>
	<b>Approuvé le</b>	<b>: 27 Septembre 1991</b>
<b>1ère Modification</b>	<b>Engagée le</b>	<b>: 28 Novembre 2000 et 5 Mai 2006</b>
	<b>Modifiée le</b>	<b>: 10 Décembre 2007</b>
	<b>Approuvée le</b>	<b>: 12 Juin 2008</b>

**PIECE N° 2**

**Agence d'Urbanisme de la Région du Havre  
et de l'Estuaire de la Seine**



La première modification du P.O.S. de Sainneville-sur-Seine ne concerne pas toutes les pages du règlement d'urbanisme, mais pour plus de facilité de lecture et d'utilisation, l'ensemble du règlement est présenté ci-après.

Les pages non modifiées sont datées du 27 Septembre 1991, date d'approbation du POS.

Les pages modifiées dans le cadre de la présente modification du P.O.S. sont datées de « Mai 2007 ».

---

# SOMMAIRE

---

<b><i>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</i></b>	<b><i>1</i></b>
<b><i>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i></b>	<b><i>5</i></b>
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UE	7
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UF	19
Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UYe	29
<b><i>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</i></b>	<b><i>37</i></b>
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone NA	39
1.1 <i>Dispositions applicables aux secteurs NAa et NAb</i>	41
1.2 <i>Dispositions applicables au secteur NAy</i>	51
1.3 <i>Dispositions applicables au secteur NAz</i>	59
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone NB	67
Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone NC	79
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone ND	91
<b><i>TITRE 4 - EMBLEMES RESERVES POUR LES OUVRAGES PUBLICS</i></b>	<b><i>101</i></b>
<b><i>TITRE 5 - ANNEXES</i></b>	<b><i>105</i></b>

---

# TITRE 1

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-21 du Code de l'Urbanisme

**ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement du Plan d'Occupation des Sols s'applique à la totalité du territoire de la commune de Sainneville-sur-Seine.

**ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

1. Les règles de ce Plan d'Occupation du Sol se substituent à celles des articles du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui sont et demeurent applicables au territoire communal :  
L.111-9, L.111-10, L.421-4, R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21.
  
2. Les articles L.111-10, L.111-11 et L.421-4 du Code de l'Urbanisme, introduits par la loi n° 76-1285 du 31 Décembre 1976, concernant les "constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, ou qui peuvent être refusées pour des travaux ou des constructions à réaliser sur des terrains devant être compris dans des opérations déclarées d'utilité publique..." restent applicables nonobstant les dispositions de ce Plan d'Occupation des Sols.
  
3. S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation du Sol, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :
  - . les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières (ces servitudes font l'objet d'une annexe conformément aux prescriptions des articles R.126-1 à R.126-3 du Code de l'Urbanisme),
  - . les établissements classés (loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976 et textes d'applications subséquents).
  - . les espaces boisés classés au POS.
  - . les lotissements.

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

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation du Sol est divisé en deux catégories de zones :

- . les zones urbaines (indicatif *U*)
- . les zones naturelles (indicatif *N*)

Les plans comportent aussi :

- . les terrains classés au POS comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer,
- . les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

1. **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 2 sont repérées au plan par les indices *UE, UF et UYe*.
2. **Les zones naturelles** ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 3 sont repérées au plan par les indices *NAa, NAb, NAbi, NAY, NAz, NB, NBa, NBar, NBr, NC, NCI, NCr, ND, NDi et NDr*.

Toutes les zones visées ci-dessus sont délimitées au plan par un pointillé fort, les secteurs par un pointillé plus fin.

Les espaces concernés par des risques naturels potentiels liés aux cavités souterraines sont repérés au plan par l'appellation de la zone, suivie d'un indice « r ».

Les espaces concernés par des risques naturels potentiels liés aux inondations ou ruissellements sont repérés au plan par l'appellation de la zone, suivie d'un indice « i ».

3. Figurent également sur les documents graphiques, conformément à la légende :
  - . les espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme dont les effets se superposent aux dispositions des Titres 2 et 3 du présent règlement.
  - . les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, énumérés au titre IV. Ils sont repérés au plan par un quadrillage à trame serrée et un numéro d'ordre conformément à la liste annexée au présent règlement.  
Ces emplacements réservés sont délimités en application de l'article L.123-1-8 du Code de l'Urbanisme, dont les effets se superposent aux dispositions des titres 2 et 3 du présent règlement.

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

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsque, par son gabarit ou par son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, peuvent être admis les travaux :

- . qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces règles ou qui sont sans effet à leur égard,
- . qui sont nécessaires pour tenir compte de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

---

## **TITRE 2**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES URBAINES**

---

# CHAPITRE 1

---

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

La zone UE correspond au centre du bourg. Elle comprend des équipements publics, les commerces et services, ainsi que des habitations édifiées sur de petites parcelles.

La zone UE est appelée à accueillir des équipements et activités d'accompagnement, des commerces et services, ainsi que des habitations.

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

**ARTICLE UE1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL, INTERDITS**

1. Les installations classées visées à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976, sauf celles visées à l'article UE2.
2. Les installations et travaux divers, objet de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol, sauf celles visées à l'article UE2.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
4. - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes  
- Le stationnement des caravanes.

**ARTICLE UE2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A  
CONDITIONS SPECIALES**

Nonobstant les dispositions du paragraphe 1 de l'article précédent, peuvent être autorisés :

1. - Les installations classées conformes à la destination du quartier dont l'exploitation est nécessaire à la vie quotidienne et qui ne présentent pas de grands dangers ou inconvénients au voisinage et à l'environnement,  
- Les dépôts de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-service et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendies et en éviter la propagation.
2. - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, de nature à ne pas compromettre la tranquillité de l'environnement, ni à engendrer des nuisances.  
- Les affouillements et exhaussements des sols :
  - . nécessaires techniquement pour l'assise de constructions ou installations,
  - . destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales.
3. Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible :
  - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée,
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant des terrains de faible dimension.

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

### **ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE**

#### ***Accès***

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.
3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant, de façon à éviter toute réduction de fluidité ainsi que tout danger pour la circulation.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

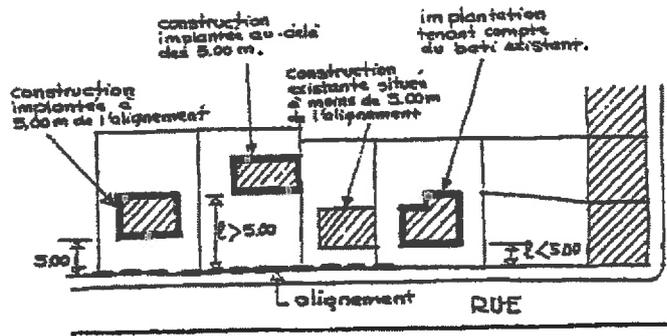
#### ***Voirie***

1. Les voies en impasse nouvellement créées devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
2. La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

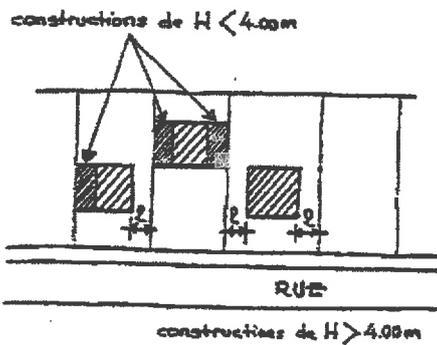
### **ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1. **Eau** : toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
2. **Assainissement** : toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
3. **Assainissement pluvial** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.  
Le rejet des eaux pluviales doit se faire à l'intérieur du terrain.
4. **Les lignes de distribution** d'électricité, de fluides divers, d'éclairage public et de télécommunications, doivent être raccordées par souterrains, sauf adaptation dans le cas de lignes aériennes existantes.

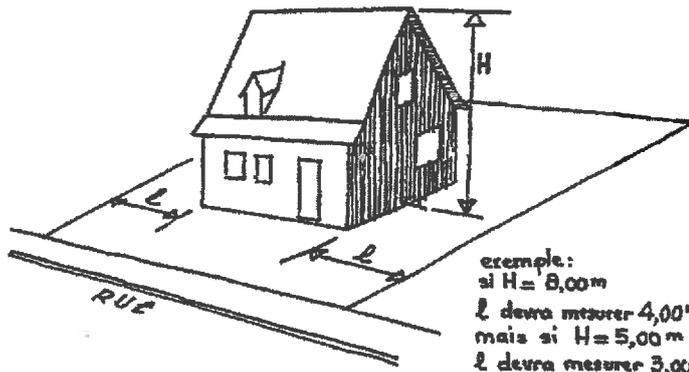
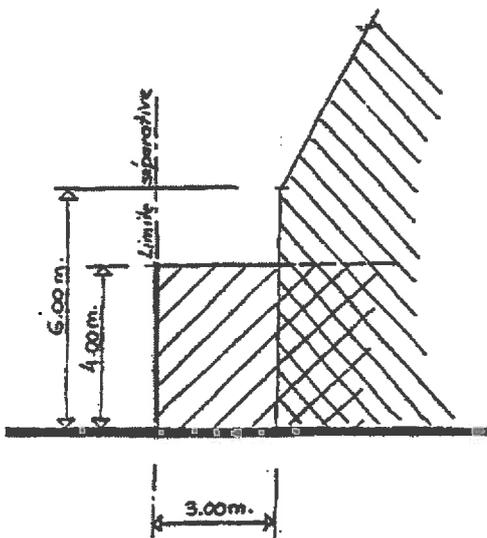
Exemple d'application de l'article UE6



Exemple d'application de l'article UE7



Les constructions ou installations doivent être implantées par rapport aux limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 m.  
 $l = \frac{H}{2}$  ;  $l \geq 3,00 \text{ m.}$



### **ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant, sauf en cas de division ou de lotissement où :

- en cas de division, la surface des terrains devra être au moins égale à 800 m<sup>2</sup>,
- en cas de lotissement, la surface moyenne des terrains constructibles sera d'au moins 800 m<sup>2</sup>, sans qu'il y ait de lots intérieurs à 700 m<sup>2</sup>.

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, réservant en particulier des possibilités pour l'accès et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou installations d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions,
- pour les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à 3 m de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Sauf dans le centre du village, où, conformément à une ligne d'implantation figurant au plan n° 2 « zones urbaines », toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à l'alignement des voies existantes.

*Des implantations autres pourront être admises :*

- pour les constructions d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions,
- pour tenir compte du bâti existant,
- pour tenir compte de la configuration du terrain, des conditions topographiques ou de circulation.

### **ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les constructions ou installations doivent être* implantées par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 m.

*Des implantations autres pourront être admises :*

- pour les constructions dont la hauteur n'est pas supérieure à 4 m,
- pour les constructions d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions,
- pour tenir compte du bâti existant,
- pour tenir compte de la configuration du terrain, des conditions topographiques ou de circulation.

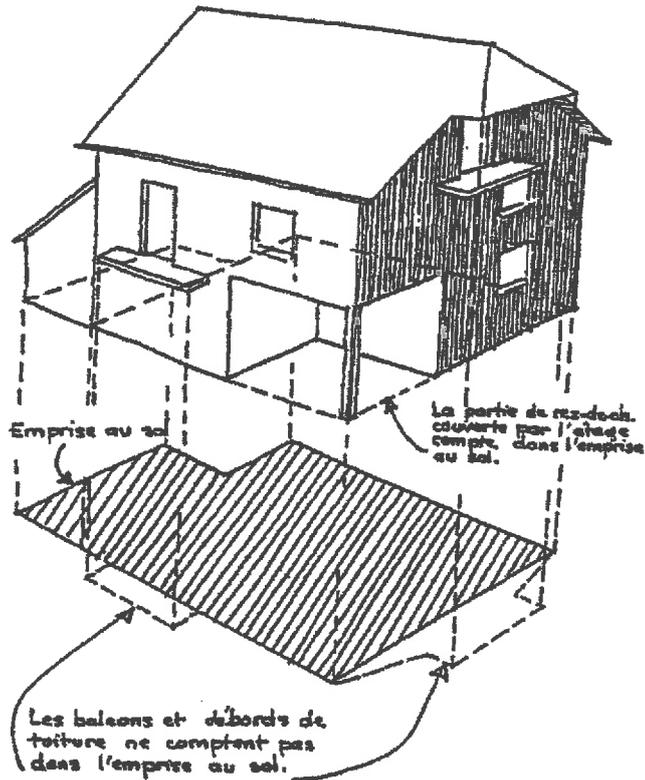
Dans tous ces cas, la distance minimale est ramenée à 1 m.

*Des implantations sur la limite séparative ne seront admises que dans les cas :*

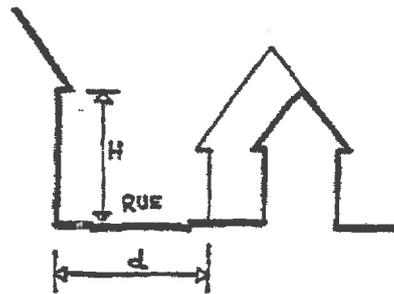
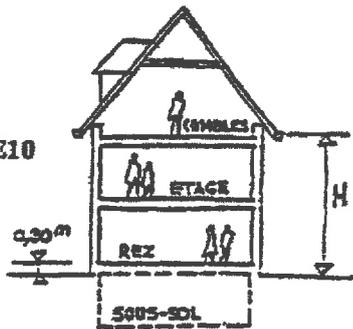
- d'adossement à une construction existante,
- de constructions conçues dans le cadre d'une opération d'ensemble : lotissement, groupement d'habitations.

L'enveloppe de la projection au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes...

Exemple d'application de l'article UE9



Exemple d'application de l'article UE10



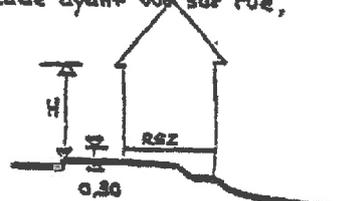
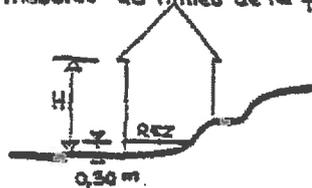
Elle ne devra pas excéder un étage droit sur rez de ch. plus un comble habitable, ni 7,00m à l'égout de toiture,

$$H \leq 7,00\text{m}$$

ni une fois la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés.

$$H \leq d$$

Dans le cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue,



La hauteur du rez-de-ch. par rapport au terrain, mesurée au même endroit ne devra pas être supérieure à 0,30m

**ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL**

La surface de l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- 40 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'habitation,
- 70 % de la surface totale du terrain pour les constructions ayant un rez-de-chaussée à usage commercial ou artisanal.

Le dépassement de l'emprise au sol est admis :

- pour la construction d'équipements publics,
- en cas de reconstruction après sinistre, sans qu'il y ait augmentation de l'emprise initiale,
- en cas d'agrandissement et d'amélioration des constructions existantes, à condition que l'augmentation ne dépasse pas 10 % de l'emprise initiale.

La règle ne s'applique pas pour les constructions et installations d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions.

**ARTICLE UE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

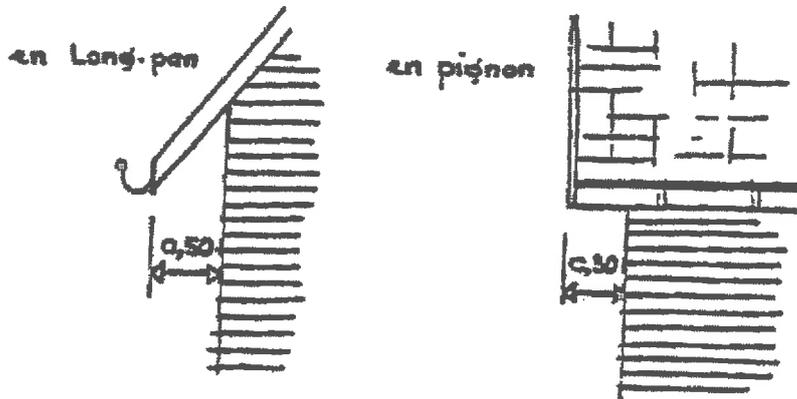
La hauteur de toute construction ou installation ne devra pas excéder *un étage droit* sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 7 m à l'égout de toiture, ni une fois la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis par l'alignement de fait.

Sur les terrains plats, la cote finie au rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du niveau du sol naturel ; sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie.

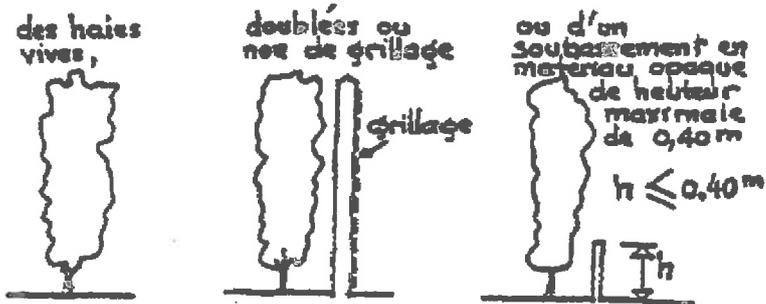
En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur voie et par rapport au terrain naturel.

La règle ne s'applique pas pour les constructions ou installations d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions, et en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre.

Les débordements de toiture devront respecter les dimensions :



Dans le cas de réalisation de clôtures, celles-ci, tant sur rue que sur les limites séparatives, devront être constituées par :



## **ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site, tant en ce qui concerne l'implantation que l'aspect.

### **1. Les façades**

- Les façades devront avoir un aspect homogène.
- Les matériaux de remplissage ne devront en aucun cas rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives des propriétés.
- Les enduits, les badigeons des murs extérieurs devront être de tonalité claire (sable, blanc cassé ou ton pierre).
- Les tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.
- Les menuiseries extérieures devront être en harmonie avec la tonalité des enduits extérieurs.

### **2. Les toitures**

#### **a) Pour les constructions à usage d'habitation :**

- Les pentes des versants principaux devront être supérieures à 40°,
- Les toitures devront être en saillie sur les murs porteurs : les débordements de toitures devront respecter les dimensions de 0,50 m sur longs pans, et 0,30 m en pignon, excepté pour les constructions édifiées en limite séparative,
- Le matériau de couverture sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle, ou tuile de terre cuite, à l'exclusion de matériau rouge vif ou rouge orangé,  
Les toitures pourront également être réalisées en chaume,  
L'emploi de tôle ondulée ou tout matériau brillant est interdit.

- b) - pour les constructions de faibles dimensions (appentis, garages, celliers, ...),
- pour les constructions à caractère technique,
- pour l'extension de bâtiments existants,

des dispositions autres pourront être admises quant à la pente des toitures, au matériau de couverture et au débordement de toiture, à condition d'être en harmonie avec la construction principale.

- c) Dans le cas d'opérations groupées de plus de 10 logements et d'une conception architecturale d'ensemble, des dispositions autres pourront être admises quant à la pente des toitures, qui devra cependant être en harmonie avec celles des constructions traditionnelles du Pays de Caux.

### **3. L'architecture, les décorations et les antennes**

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit,
- Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres et, d'une manière générale, l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre sont interdits,
- Les paraboles de réception satellitaire devront être aussi peu visibles que possible de la voie publique.

### **4. Adaptation au sol**

Les garages en sous-sol sont interdits, dans le cas où la cote altimétrique du plancher ne permet pas une évacuation naturelle des eaux pluviales.

### **5. Les clôtures**

Les clôtures pourront être supprimées. Si elles sont maintenues, celles-ci devront être constituées par des haies vives doublées ou non de grillage ou d'un soubassement en matériau opaque d'une hauteur maximale de 0,40 m.

6. Des dispositions autres que celles mentionnées aux alinéas 1-2-3-4 pourront être admises dans le cas d'installations ou de constructions à caractère technique, et en cas d'agrandissement de faible importance, à condition que ces constructions soient en harmonie avec la construction principale.

### **ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques.

1. Des aires de stationnement, d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune, y compris les accès, seront réalisées sur le terrain de la construction à raison d'un minimum de :
  - . Pour les constructions à usage d'habitation :
    - individuels : 2 aires par logement,
    - collectifs : 1,2 aires par logement.
  - . Pour les constructions à usage de bureaux : 1 aire de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre.
  - . Pour les constructions à usage d'activité commerciale ou artisanale :
    - 1 aire de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ouverte au public.
  - . Pour les hôtels et restaurants :
    - 1 aire par chambre,
    - 1 aire pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - . Pour les constructions et installations destinées à d'autres usages, les surfaces nécessaires aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre des véhicules de service.
2. En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser les aires de stationnement sur le terrain de la construction ou de l'installation, les aires de stationnement manquantes pourront être réalisées sur un autre terrain à condition que celui-ci se trouve situé à moins de 300 m de la construction.

### **ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les plantations et les haies végétales doivent être constituées d'espèces d'essences locales. (voir en annexe la liste des végétaux conseillés).
2. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées en utilisant des espèces d'essences locales et recevoir un traitement paysager ; elles ne peuvent être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
3. Dans le cas d'une opération portant sur plus de 5 logements, le plan d'ensemble devra comporter :
  - 10 m<sup>2</sup> d'espaces collectifs, de jeux et de détente par logement, indépendamment des aires de sports,
  - des plantations d'arbres de haut jet et d'arbustes, adaptées à l'importance du projet.

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

**ARTICLE UE14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS applicable à la zone UE est fixé à :

- pour les constructions à usage d'habitation : 0,45,
- pour les constructions à usages autres qu'habitation : il n'est pas fixé de prescriptions.

Le COS ne s'applique pas :

- pour l'amélioration et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation, à condition que la surface hors oeuvre nette totale après agrandissement ne dépasse pas 170 m<sup>2</sup>,
- dans le cas de reconstruction après sinistre d'une construction à usage d'habitation, dont la surface hors oeuvre nette était supérieure à celle obtenue par l'application du COS, la SHON sera alors au plus égale à la SHON initiale.

**ARTICLE UE15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

---

## CHAPITRE 2

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF**

La zone UF correspond au tissu pavillonnaire qui s'est développé au Sud du centre du bourg, le long des voies communales.

La zone UF est destinée principalement à l'accueil d'habitations de type pavillonnaire, et d'activités d'accompagnement.

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

**ARTICLE UF1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL, INTERDITS**

1. Les installations classées visées à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976, sauf celles visées à l'article UF2.
2. Les installations et travaux divers, objet de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol, sauf celles visées à l'article UF2.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
4. - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes  
- Le stationnement des caravanes.
5. *Dans les périmètres de précaution visés au plan autour d'indices de cavités souterraines, indicés UFr* : toute construction ou installation, sauf celles visées à l'article UF2 ou sauf si l'absence de risque sur la parcelle d'implantation du projet est démontrée.

**ARTICLE UF2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Nonobstant les dispositions du paragraphe 1 de l'article précédent, peuvent être autorisés :

1. - Les installations classées conformes à la destination du quartier dont l'exploitation est nécessaire à la vie quotidienne et qui ne présentent pas de grands dangers ou inconvénients au voisinage et à l'environnement,  
- Les dépôts de peinture et les dépôts d'hydrocarbures, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-service et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendies et en éviter la propagation.
2. - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, de nature à ne pas compromettre la tranquillité de l'environnement, ni à engendrer des nuisances.  
- Les affouillements et exhaussements des sols :
  - . nécessaires techniquement pour l'assise de constructions ou installations,
  - . destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ou de traitement des eaux usées,
3. Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible :
  - l'extension mesurée des bâtiments existants
  - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée,
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant des terrains de faible dimension.

4. . *Dans le secteur UFr*

- 4.1 A condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine ou de la fréquentation :
- les modifications, extensions de faible importance, transformations à d'autres usages des constructions et installations existantes,
  - les travaux de mise en conformité (salle d'eau, ...),
  - les travaux divers nécessaires à l'entretien du patrimoine,
  - les constructions annexes aux logements ou installations existantes de faibles dimensions, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse, ...).
- 4.2 La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.
- 4.3 Les aménagements qui ont pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.
- 4.4 Les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements collectifs et des infrastructures, compatibles avec ce type de risque.

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

### **ARTICLE UF3 - ACCES ET VOIRIE**

#### ***Accès***

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.
3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant, de façon à éviter toute réduction de fluidité ainsi que tout danger pour la circulation.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

#### ***Voirie***

1. Les voies en impasse nouvellement créées devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
2. La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

### **ARTICLE UF4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1. ***Eau*** : toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
2. ***Assainissement*** : toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
3. ***Assainissement pluvial*** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.  
Le rejet des eaux pluviales doit se faire à l'intérieur du terrain.
4. ***Les lignes de distribution*** d'électricité, de fluides divers, d'éclairage public et de télécommunications, doivent être raccordées par souterrains, sauf adaptation dans le cas de lignes aériennes existantes.

### **ARTICLE UF5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

1. En l'absence d'assainissement collectif : le minimum parcellaire sera de 1 000 m<sup>2</sup>.
2. En présence d'assainissement collectif : pas de prescriptions, sauf en cas de division ou de lotissement, où :
  - en cas de division, la surface des terrains devra être au moins égale à 900 m<sup>2</sup>,
  - en cas de lotissement, la surface moyenne des terrains constructibles sera d'au moins 900 m<sup>2</sup>, sans qu'il y ait de lots intérieurs à 800 m<sup>2</sup>.

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, réservant en particulier des possibilités pour l'accès et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou installations d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions,
- pour les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UF6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 20 m de l'alignement de la RD31,
- 3 m de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

*Des implantations autres pourront être admises :*

- pour les constructions d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions,
- pour tenir compte du bâti existant,
- pour tenir compte de la configuration du terrain, des conditions topographiques ou de circulation,
- pour des constructions conçues dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : lotissement, groupement d'habitations.

### **ARTICLE UF7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Les constructions devront être* implantées par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 m.

*Des implantations autres pourront être admises :*

- pour les constructions dont la hauteur n'est pas supérieure à 3 m,
- pour les constructions d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions,
- pour tenir compte du bâti existant,
- pour tenir compte de la configuration du terrain, des conditions topographiques ou de circulation.

Dans tous ces cas, la distance minimale est ramenée à 1 m.

*Des implantations sur la limite séparative ne seront admises que dans les cas :*

- d'adossement à une construction existante,
- de constructions conçues dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble : lotissement, groupement d'habitations .

**ARTICLE UF8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE UF9 - EMPRISE AU SOL**

La surface de l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- 30 % de la surface totale du terrain pour les constructions à usage d'habitation,
- 50 % de la surface totale du terrain pour les constructions ayant un rez-de-chaussée à usage commercial ou artisanal.

Le dépassement de l'emprise au sol est admis :

- pour la construction d'équipements publics,
- en cas de reconstruction après sinistre, sans qu'il y ait augmentation de l'emprise initiale,
- en cas d'agrandissement et d'amélioration des constructions existantes, à condition que l'augmentation ne dépasse pas 10 % de l'emprise initiale.

La règle ne s'applique pas pour les constructions et installations d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions.

**ARTICLE UF10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ou installation ne devra pas excéder *un étage droit* sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni *6 m* à l'égout de toiture, ni une fois la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis par l'alignement de fait.

Sur les terrains plats, la cote finie au rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du niveau du sol naturel ; sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie.

En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur rue et par rapport au terrain naturel.

La règle ne s'applique pas pour les constructions ou installations d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions.

## **ARTICLE UF11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site, tant en ce qui concerne l'implantation que l'aspect.

### **1. Les façades**

- Les façades devront avoir un aspect homogène.
- Les matériaux de remplissage ne devront en aucun cas rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives des propriétés.
- Les enduits, les badigeons des murs extérieurs devront être de tonalité claire (sable, blanc cassé ou ton pierre).
- Les tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.
- Les menuiseries extérieures devront être en harmonie avec la tonalité des enduits extérieurs.

### **2. Les toitures**

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les pentes des versants principaux devront être supérieures à 40°,
- Les toitures devront être en saillie sur les murs porteurs : les débordements de toitures devront respecter les dimensions de 0,50 m sur longs pans, et 0,30 m en pignon, excepté pour les constructions édifiées en limite séparative,
- Le matériau de couverture sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle, ou tuile de terre cuite, à l'exclusion de matériau rouge vif ou rouge orangé,  
Les toitures pourront également être réalisées en chaume,  
L'emploi de tôle ondulée ou tout matériau brillant est interdit.

- b) - pour les constructions de faibles dimensions (appentis, garages, celliers, ...),  
- pour les constructions à caractère technique,  
- pour l'extension de bâtiments existants,

des dispositions autres pourront être admises quant à la pente des toitures, au matériau de couverture et au débordement de toiture, à condition d'être en harmonie avec la construction principale.

- c) Dans le cas d'opérations groupées de plus de 10 logements et d'une conception architecturale d'ensemble, des dispositions autres pourront être admises quant à la pente des toitures, qui devra cependant être en harmonie avec celles des constructions traditionnelles du Pays de Caux.

### **3. L'architecture, les décorations et les antennes**

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit,
- Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres et, d'une manière générale, l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre sont interdits,
- Les paraboles de réception satellitaire devront être aussi peu visibles que possible de la voie publique.

### **4. Adaptation au sol**

Les garages en sous-sol sont interdits, dans le cas où la cote altimétrique du plancher ne permet pas une évacuation naturelle des eaux pluviales.

### **5. Les clôtures**

Les clôtures pourront être supprimées. Si elles sont maintenues, celles-ci devront être constituées par des haies vives doublées ou non de grillage ou d'un soubassement en matériau opaque d'une hauteur maximale de 0,40 m.

6. Des dispositions autres que celles mentionnées aux alinéas 1-2-3-4 pourront être admises dans le cas d'installations ou de constructions à caractère technique, et en cas d'agrandissement de faible importance, à condition que ces constructions soient en harmonie avec la construction principale.

### **ARTICLE UF12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques.

1. Des aires de stationnement, d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune, y compris les accès, seront réalisées sur le terrain de la construction à raison d'un minimum de :
  - . Pour les constructions à usage d'habitation :
    - individuels : 2 aires par logement,
    - collectifs : 1,2 aires par logement.
  - . Pour les constructions à usage de bureaux :
    - 1 aire de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre.
  - . Pour les constructions à usage d'activité commerciale ou artisanale :
    - 1 aire de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ouverte au public.
  - . Pour les hôtels et restaurants :
    - 1 aire par chambre,
    - 1 aire pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
  - . Pour les constructions et installations destinées à d'autres usages, les surfaces nécessaires aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre des véhicules de service.
2. En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser les aires de stationnement sur le terrain de la construction ou de l'installation, les aires de stationnement manquantes pourront être réalisées sur un autre terrain à condition que celui-ci se trouve situé à moins de 300 m de la construction.

### **ARTICLE UF13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les plantations et les haies végétales doivent être constituées d'espèces d'essences locales. (voir en annexe la liste des végétaux conseillés).
2. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées en utilisant des espèces d'essences locales et recevoir un traitement paysager ; elles ne peuvent être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
3. Dans le cas d'une opération portant sur plus de 5 logements, le plan d'ensemble devra comporter :
  - 10 m<sup>2</sup> d'espaces collectifs, de jeux et de détente par logement, indépendamment des aires de sports,
  - des plantations d'arbres de haut jet et d'arbustes, adaptées à l'importance du projet.

#### ***Espaces boisés classés***

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.

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

**ARTICLE UF14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS applicable à la zone UF est fixé à :

- pour les constructions à usage d'habitation : 0,35,
- pour les constructions à usages autres qu'habitation : il n'est pas fixé de prescriptions.

Le COS ne s'applique pas :

- pour l'amélioration et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation, à condition que la surface hors oeuvre nette totale après agrandissement ne dépasse pas 170 m<sup>2</sup>,
- dans le cas de reconstruction après sinistre d'une construction à usage d'habitation, dont la surface hors oeuvre nette était supérieure à celle obtenue par l'application du COS, la SHON sera alors au plus égale à la SHON initiale.

**ARTICLE UF15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

## **CHAPITRE 3**

---

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UYe**

La zone UYe correspond aux terrains où est implanté le poste EDF, en limite avec la commune de Manéglise.

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

**ARTICLE UYe1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL, INTERDITS**

1. Les installations classées visées à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976
2. Les installations et travaux divers, objet de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol, sauf celles visées à l'article UYe2.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
4. - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes  
- Le stationnement des caravanes.
5. Les constructions à usage d'habitation ou de commerce, sauf celles visées à l'article UYe2.
6. Toute décharge de déchets de toute nature.

**ARTICLE UYe2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A  
CONDITIONS SPECIALES**

Nonobstant les dispositions de l'article UYe1, peuvent être autorisés, à condition de respecter le caractère rural des lieux environnants, et notamment les éléments traditionnels du paysage du Pays de Caux :

1. Les ouvrages publics divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées à la réalisation ou l'existence d'équipements d'infrastructures.
2. Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement ou à l'extension du poste EDF.
3. Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
4. Les affouillements et exhaussements du sol :
  - nécessaires pour l'assise de constructions ou installations,
  - destinés à la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales.
5. Les constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité du poste EDF.

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

### ARTICLE UYe3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

Les sorties de véhicules en contrebas des voies d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 14 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UYe4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **Eau** : toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les prélèvements directs dans les nappes souterraines devront faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

2. **Assainissement eaux usées** : toute construction ou installation alimentée en eau devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement pourra être subordonnée notamment à un prétraitement approprié en fonction de la législation en vigueur.

A défaut de réseau, le traitement des eaux usées et des eaux industrielles et leur restitution au milieu naturel seront effectués conformément à la réglementation en vigueur (voir annexe jointe à la fin du règlement).

3. **Assainissement pluvial** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, altérer leur qualité.

Le rejet des eaux pluviales doit se faire à l'intérieur du terrain.

Lors de la construction d'une nouvelle installation de plus de 200 m<sup>2</sup> de toiture et pour toute nouvelle imperméabilisation du sol, il devra être aménagé un stockage d'une capacité d'au moins 5 m<sup>3</sup> pour récupérer les eaux pluviales : citerne enterrée, bassin...

**ARTICLE UYe5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

**ARTICLE UYe6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées à 20 m de l'alignement de la RD31.

Des implantations autres pourront être admises pour les constructions de faibles dimensions, et pour les constructions à caractère technique, à condition de présenter un aspect architectural satisfaisant.

**ARTICLE UYe7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m.

Des implantations autres pourront être admises pour les constructions de faibles dimensions, et pour les constructions à caractère technique, à condition de présenter un aspect architectural satisfaisant.

**ARTICLE UYe8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE OU ADMINISTRATIF**

Néant.

**ARTICLE UYe9 - EMPRISE AU SOL**

La surface de l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

La règle ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions.

**ARTICLE UYe10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis par le plan d'alignement ou, à défaut, par l'alignement de fait, ni 10 m hors tout.

Les installations à caractère technique pourront avoir une hauteur supérieure à 10 m.

### **ARTICLE UYe11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les constructions et l'ensemble des installations devront présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage, du site, et des constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un matériau de parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment... ne peuvent être employés nus en parements extérieurs.

Les constructions en sous-sol, accessibles par l'extérieur et ne permettant pas une évacuation naturelle des eaux pluviales, sont interdites.

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec la qualité des lieux avoisinants.

### **ARTICLE UYe12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en-dehors des voies publiques.

### **ARTICLE UYe13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le pourtour intérieur du terrain et la marge de recul observée par rapport à l'alignement, doivent être plantés d'un écran de verdure comportant, dans la mesure du possible, au moins une rangée d'arbres de haut jet d'essences locales.

La liste des végétaux d'essences locales est jointe en annexe.

Les surfaces libres de toute construction ou installation, ainsi que les parkings, doivent être plantés, aménagés en espaces verts et correctement entretenus.

Les installations ou constructions à caractère technique devront être accompagnées d'un traitement paysager garantissant leur intégration dans le site.

#### ***Espaces boisés classés :***

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.

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

**ARTICLE UYe14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone UYe.

**ARTICLE UYe15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

---

---

# **TITRE 3**

**DISPOSITIONS APPLICABLES**

**AUX ZONES NATURELLES**

---

# CHAPITRE 1

---

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NA

La zone NA se compose d'une zone NA (stricte) et des secteurs : NAa, NAb, NAY et NAz.

- 1.1 Dispositions applicables aux secteurs NAa et NAb
- 1.2 Dispositions applicables au secteur NAY,
- 1.3 Dispositions applicables au secteur NAz.

**1.1****DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS NAa et NAb**

Les zones NAa et NAb sont composées de plusieurs secteurs, actuellement non aménagés, destinés à des urbanisations futures organisées à court ou moyen terme, en prolongement du centre du bourg.

- La densité de la zone NAa est du type de celle de la zone UF,
- La densité de la zone NAb est plus faible afin de limiter l'imperméabilisation des sols
- La zone NAbi correspond à un secteur sensible aux inondations

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

### ARTICLE NAa1 et NAb1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL, INTERDITS

1. Toutes les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article NAa2 et NAb2.
2. Les installations classées visées à l'article 1 de la Loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976, sauf celles visées à l'article NAa2 et NAb2.
3. Les installations et travaux divers, objet de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol, sauf ceux visés à l'article NAa2 et NAb2.
4. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
5. - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.  
- Les stationnement des caravanes.
6. **Dans les espaces visés au plan sur les axes de ruissellement ou dans les zones inondables, indicés NAbi** : toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article NAa2 et NAb2.

### ARTICLE NAa2 et NAb2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL, SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Nonobstant les dispositions de l'article NAa1 et NAb1, peuvent être autorisés, à condition de respecter le caractère rural des lieux environnants, et notamment les éléments traditionnels du paysage du Pays de Caux :

1. **Dans les zones NAa, NAb et NAbi** :
  - Les ouvrages publics divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées à la réalisation ou l'existence d'équipements d'infrastructure, à condition de ne pas compromettre les aménagements d'ensemble autorisés aux alinéas ci-après.
  - Les affouillements et exhaussements des sols :
    - . nécessaires techniquement pour l'assise de constructions ou installations,
    - . destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ou de traitement des eaux usées.
2. **Dans le secteur NAbi** : seuls sont autorisés :
  - les aménagements et ouvrages de régulation des eaux pluviales et leur traitement d'accompagnement (aménagements paysagers, plantations, ...),
  - les aires de jeux et de sports, les espaces de détente compatibles avec les risques d'inondation.

### 3. Dans les zones NAA et NAb :

3.1 Les occupations ou utilisations du sol visées aux alinéas 3.2, 3.3, 3.4 devront préalablement répondre aux conditions suivantes :

- le projet devra être compatible avec un développement équilibré du village et porter sur un terrain d'au moins 5 000 m<sup>2</sup>,
- le projet devra être intégré à une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone, de manière à permettre une utilisation rationnelle et harmonieuse de l'espace, compatible avec les orientations de développement de la commune,
- prise en charge par le constructeur ou le lotisseur, des équipements nécessaires et consécutifs à l'opération,
- prise en compte des aménagements hydrauliques nécessaires au secteur ouvert à l'urbanisation.

3.2 Les constructions à usage d'habitation individuelle.

3.3 Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement et les zones d'habitation voisines.

3.4 Les installations classées conformes à la destination du quartier dont l'exploitation est nécessaire à la vie quotidienne et qui ne présentent pas de grands dangers ou inconvénients au voisinage et à l'environnement.

3.5. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public, de nature à ne pas compromettre la tranquillité de l'environnement, ni à engendrer des nuisances.

3.6 Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible :

- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics nécessitant des terrains de faibles dimensions.

4. Les travaux d'extension, de transformation ou d'aménagement concernant les édifices faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, et repérés aux documents graphiques, peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, ou lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. Le cas échéant, leur destruction totale ou partielle est soumise à une autorisation préalable conformément aux articles L.430-1.d et L.430-2 du Code de l'Urbanisme

<b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
--

**ARTICLE NAa3 et NAb3 – ACCES ET VOIRIE**
**Accès**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou, éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.
3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant, de façon à éviter toute réduction de fluidité ainsi que tout danger pour la circulation.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

**Voirie**

1. Les voies en impasse nouvellement créées devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
2. La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

**ARTICLE NAa4 et NAb4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

1. **Eau** : toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
2. **Assainissement** : toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
3. **Assainissement pluvial** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.  
Le rejet des eaux pluviales devra se faire à l'intérieur du terrain.  
Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il devra être aménagé un stockage d'une capacité d'au moins 3 m<sup>3</sup> pour récupérer les eaux pluviales : citerne enterrée, bassin...
4. **Les lignes de distribution** d'électricité, de fluides divers, d'éclairage public et de télécommunications, doivent être raccordées par souterrains, sauf adaptation dans le cas de lignes aériennes existantes.

**ARTICLE NAa5 et NAb5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

***Dans la zone NAa :***

Pas de prescriptions spéciales.

***Dans la zone NAb :***

- en cas de division, la surface des terrains devra être au moins égale à 1 100 m<sup>2</sup>,
- en cas de lotissement, la surface moyenne des terrains constructibles sera d'au moins 1 100 m<sup>2</sup>, sans qu'il y ait de lots inférieurs à 1 000 m<sup>2</sup>.

Tout lotissement ou division de propriété devra être établi de telle sorte qu'il garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, réservant en particulier des possibilités pour l'accès et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les constructions ou installations d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions,
- pour les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE NAa6 et NAb6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 20 m de l'alignement de la RD.31,
- 3 m de l'alignement de la RD.234,
- ***Dans la zone NAb :*** 3 m de l'alignement des autres voies existantes, à modifier ou à créer.

Des implantations autres pourront être admises :

- pour les constructions d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions,
- pour tenir compte du bâti existant,
- pour tenir compte de la configuration du terrain, des conditions topographiques ou de circulation.

**ARTICLE NAa7 et NAb7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

***Les constructions ou installations*** doivent être implantées, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 m.

***Des implantations autres pourront être admises :***

- pour les constructions dont la hauteur n'est pas supérieure à 4 m,
- pour les constructions d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions,
- pour tenir compte du bâti existant,
- pour tenir compte de la configuration du terrain, des conditions topographiques ou de circulation.

Dans tous les cas, la distance minimale est ramenée à 1 m.

***Des implantations sur la limite séparative ne seront admises que dans les cas :***

- d'adossement à une construction existante,
- de constructions conçues dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupement d'habitations...).

**ARTICLE NAa8 et NAb8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Pas de prescriptions spéciales.

**ARTICLE NAa9 et NAb9 – EMPRISE AU SOL**

La surface de l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

***Dans la zone NAa :***

Pas de prescriptions spéciales.

***Dans la zone NAb :***

- 30 % de la surface totale du terrain.

Le dépassement de l'emprise au sol est admis :

- pour la construction d'équipements publics,
- en cas de reconstruction après sinistre, sans qu'il y ait augmentation de l'emprise initiale,
- en cas d'agrandissement et d'amélioration des constructions existantes, à condition que l'augmentation ne dépasse pas 10 % de l'emprise initiale.

La règle ne s'applique pas pour les constructions et installations d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions.

**ARTICLE NAa10 et NAb10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ou installation ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 6 m à l'égout de toiture, ni une fois la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis par le plan d'alignement ou de fait.

Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,30 m au-dessus du niveau du sol naturel ; sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie.

En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur voie et par rapport au terrain naturel.

La règle ne s'applique pas pour les constructions ou installations d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions, et en cas de reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre.

**SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE NAa14 et NAb14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

*Le C.O.S. applicable à la zone NAa est fixé à :*

- pour les constructions à usage d'habitation : 0,35,
- pour les constructions à usages autres qu'habitation : pas de prescription.

*Le C.O.S. applicable à la zone NAb est fixé à :*

- pour les constructions à usage d'habitation : 0,25,
- pour les constructions à usages autres qu'habitation : pas de prescription.

Le C.O.S. ne s'applique pas :

- pour l'amélioration et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation, à condition que la surface hors œuvre nette totale après agrandissement ne dépasse pas 170 m<sup>2</sup>.
- dans le cas de reconstruction après sinistre d'une construction à usage d'habitation, dont la surface hors œuvre nette était supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S. ; la S.H.O.N. sera alors au plus égale à la S.H.O.N. initiale.

**ARTICLE NAa15 et NAb15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

**1.2**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NAy**

Le secteur NAy correspond à une zone actuellement non aménagée, auprès du poste EDF, ayant vocation à accueillir des activités ne présentant pas de nuisances pour l'environnement.

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

**ARTICLE NAy1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL, INTERDITS**

1. Les installations classées visées à l'article 1 de la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976, sauf celles visées à l'article NAy2.
2. Les installations et travaux divers, objets de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation des sols, sauf ceux visés à l'article NAy2.
3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
4. - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.  
- Le stationnement des caravanes.
5. Les constructions à usage d'habitation ou de commerce, sauf celles visées à l'article NAy2.
6. Toute décharge de déchets de toute nature.

**ARTICLE NAy2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Nonobstant les dispositions de l'article NAy1, peuvent être autorisés, à condition de respecter le paysage rural des lieux environnants, et notamment les éléments traditionnels du paysage du Pays de Caux :

1. Les ouvrages publics divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées à la réalisation ou l'existence d'équipements d'infrastructures à condition de ne pas compromettre les opérations d'ensemble susceptibles d'être arrêtées en vertu des alinéas ci-après.
2. Les occupations ou utilisations du sol visées aux alinéas ci-après devront préalablement répondre aux conditions suivantes :
  - le projet devra être intégré à une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone,
  - prise en charge par le constructeur ou le lotisseur des équipements nécessaires et consécutifs à l'opération.
3. Les installations soumises à déclaration, à condition que leur activité n'entraîne pas d'émanations toxiques ou nuisibles, et soit compatible avec la vocation des zones avoisinantes.
4. - Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.  
- Les affouillements et exhaussements des sols :
  - . nécessaires techniquement pour l'assise de constructions ou installations,
  - . destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ou de traitement des eaux usées.
5. Les constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des activités admises.
6. Les dépôts de vieilles ferrailles destinées à être utilisées à des fins industrielles, à condition d'être correctement dissimulés par des écrans de verdure.

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

### ARTICLE NA<sub>v</sub>3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

Les sorties de véhicules en contrebas des voies d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 14 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE NA<sub>v</sub>4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **Eau** : toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les prélèvements directs dans les nappes souterraines devront faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

2. **Assainissement eaux usées** : toute construction ou installation alimentée en eau devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement pourra être subordonnée notamment à un prétraitement approprié en fonction de la législation en vigueur.

A défaut de réseau, le traitement des eaux usées et des eaux industrielles et leur restitution au milieu naturel seront effectués conformément à la réglementation en vigueur (voir annexe jointe à la fin du règlement).

3. **Assainissement pluvial** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront, en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification),
- augmenter leur débit,
- altérer leur qualité.

Le rejet des eaux pluviales doit se faire à l'intérieur du terrain.

Lors de la construction d'une nouvelle installation de plus de 200 m<sup>2</sup> de toiture et pour toute nouvelle imperméabilisation du sol de plus de 200m<sup>2</sup>, il devra être aménagé un stockage d'une capacité d'au moins 5 m<sup>3</sup> pour récupérer les eaux pluviales : citerne enterrée, bassin...

**ARTICLE NAv5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

**ARTICLE NAv6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées à 20 m de l'alignement de la RD.31. Des implantations autres pourront être admises pour les constructions de faibles dimensions, et pour les constructions à caractère technique, à condition de présenter un aspect architectural satisfaisant.

**ARTICLE NAv7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m.

Des implantations autres pourront être admises pour les constructions de faibles dimensions, et pour les constructions à caractère technique, à condition de présenter un aspect architectural satisfaisant.

**ARTICLE NAv8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Néant.

**ARTICLE NAv9 - EMPRISE AU SOL**

La surface de l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

La règle ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions.

**ARTICLE NAv10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis par le plan d'alignement ou, à défaut, par l'alignement de fait, ni 10 m hors tout.

Les installations à caractère technique pourront avoir une hauteur supérieure à 10 m, à condition que cette hauteur n'excède pas la plus petite distance séparant l'installation des alignements opposés les plus proches, et respecte la règle NAv7.

**ARTICLE NAy11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les constructions et l'ensemble des installations devront présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage, du site, et des constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un matériau de parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment... ne peuvent être employés nus en parements extérieurs.

Les constructions en sous-sol, accessibles par l'extérieur et ne permettant pas une évacuation naturelle des eaux pluviales, sont interdites.

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec la qualité des lieux avoisinants.

**ARTICLE NAy12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en-dehors des voies publiques.

**ARTICLE NAy13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le pourtour intérieur du terrain et la marge de recul observée par rapport à l'alignement, doivent être plantés d'un écran de verdure comportant, dans la mesure du possible, au moins une rangée d'arbres de haut jet d'essences locales (voir en annexe la liste des végétaux conseillés).

Les surfaces libres de toute construction ou installation, ainsi que les parkings, doivent être plantés, aménagés en espaces verts et correctement entretenus.

Les installations ou constructions à caractère technique devront être accompagnées d'un traitement paysager garantissant leur intégration dans le site.

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

**ARTICLE NAy14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone NAy.

**ARTICLE NAy15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**1.3**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NAz**

La zone NAz correspond à une zone actuellement non aménagée, ayant vocation à accueillir des activités et des équipements publics ne présentant pas de nuisances pour l'environnement, et s'intégrant dans le paysage à l'entrée du bourg.

Elle est séparée des habitations voisines par une zone non constructible : ND.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE NAz1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL, INTERDITS**

1. Les installations classées visées à l'article 1 de la Loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976, sauf celles visées à l'article NAz2.
2. Les installations et travaux divers, objets de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol, sauf ceux visés à l'article NAz2.
3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
4. - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.  
- Le stationnement des caravanes.
5. Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article NAz2.
6. Toute décharge de déchets de toute nature.

### **ARTICLE NAz2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL, SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

Nonobstant les dispositions de l'article NAz1, peuvent être autorisés, à condition de respecter le caractère rural des lieux environnants, et notamment les éléments traditionnels du paysage du Pays de Caux :

1. Les ouvrages publics divers nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées à la réalisation ou l'existence d'équipements d'infrastructures, à condition de ne pas compromettre les opérations d'aménagement d'ensemble autorisées aux alinéas ci-après.
2. Les occupations ou utilisations du sol visées ci-après devront préalablement répondre aux conditions suivantes :
  - le projet devra être intégré à une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone,
  - prise en charge par le constructeur ou le lotisseur, des équipements nécessaires et consécutifs à l'opération.
3. Les installations soumises à déclaration, à condition que leur activité n'entraîne pas d'émanations toxiques ou nuisibles, et soit compatible avec la vocation des zones avoisinantes.
4. Les équipements publics compatibles avec la vocation de la zone.
5. - Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.  
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires techniquement pour l'assise de constructions ou installations ainsi que ceux destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ou de traitement des eaux usées.
6. Les constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des activités admises.

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

### ARTICLE NAz3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, dont les caractéristiques répondent à leur destination et satisfont aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès.

Les sorties de véhicules en contrebas des voies d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 14 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE NAz4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. **Eau** : toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les prélèvements directs dans les nappes souterraines devront faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

2. **Assainissement eaux usées** : toute construction ou installation alimentée en eau devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement pourra être subordonnée notamment à un prétraitement approprié en fonction de la législation en vigueur.

A défaut de réseau, le traitement des eaux usées et des eaux industrielles et leur restitution au milieu naturel seront effectués conformément à la réglementation en vigueur (voir annexe jointe à la fin du règlement).

3. **Assainissement pluvial** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront, en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification),
- augmenter leur débit,
- altérer leur qualité.

Le rejet des eaux pluviales doit se faire à l'intérieur du terrain.

Lors de la construction d'une nouvelle installation de plus de 200 m<sup>2</sup> de toiture et pour toute nouvelle imperméabilisation du sol de plus de 200m<sup>2</sup>, il devra être aménagé un stockage d'une capacité d'au moins 5 m<sup>3</sup> pour récupérer les eaux pluviales : citerne enterrée, bassin...

**ARTICLE NAz5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

**ARTICLE NAz6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées à :

- 20 m de l'alignement de la RD.31,
- 10 m de l'alignement des autres voies, défini par le plan d'alignement s'il existe, ou, à défaut, de l'alignement de fait.

Des implantations autres pourront être admises pour les constructions de faibles dimensions, et pour les constructions à caractère technique, à condition de présenter un aspect architectural satisfaisant.

**ARTICLE NAz7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m.

Des implantations autres pourront être admises pour les constructions de faibles dimensions, et pour les constructions à caractère technique, à condition de présenter un aspect architectural satisfaisant.

**ARTICLE NAz8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Néant.

**ARTICLE NAz9 - EMPRISE AU SOL**

La surface de l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 50 % de la surface totale du terrain.

La règle ne s'applique pas pour les constructions d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions.

### **ARTICLE NAz10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés définis par le plan d'alignement ou, à défaut, par l'alignement de fait, ni 10 m hors tout.

Les installations à caractère technique pourront avoir une hauteur supérieure à 10 m, à condition que cette hauteur n'excède pas la plus petite distance séparant l'installation des alignements opposés les plus proches, et respecte la règle NAz7.

### **ARTICLE NAz11 - ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les constructions et l'ensemble des installations devront présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage, du site, et des constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un matériau de parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment... ne peuvent être employés nus en parements extérieurs.

Les constructions en sous-sol, accessibles par l'extérieur et ne permettant pas une évacuation naturelle des eaux pluviales, sont interdites.

Les clôtures devront présenter un aspect compatible avec la qualité des lieux avoisinants.

### **ARTICLE NAz12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en-dehors des voies publiques.

Les surfaces nécessaires aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu, notamment, de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre des véhicules de service.

### **ARTICLE NAz13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### ***Obligation de planter***

Le pourtour intérieur du terrain et la marge de recul observée par rapport à l'alignement, doivent être plantés d'un écran de verdure comportant, dans la mesure du possible, au moins une rangée d'arbres de haut jet d'essences locales (voir en annexe la liste des végétaux conseillés).

Les surfaces libres de toute construction ou installation, ainsi que les parkings, doivent être plantés, aménagés en espaces verts et correctement entretenus.

Les installations ou constructions à caractère technique devront être accompagnées d'un traitement paysager garantissant leur intégration dans le site.

#### ***Espaces boisés classés***

L'alignement d'arbres à planter figurant au plan est soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.

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

**ARTICLE NAz14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone NAz.

**ARTICLE NAz15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NB

La zone NB correspond à différentes parties du territoire communal où se sont édifiées des constructions regroupées en hameaux. Ces hameaux ont accueilli récemment des habitations nouvelles.

Les zones NB sont appelées à accueillir quelques constructions supplémentaires, en fonction de la capacité limitée des équipements.

La zone NB comporte :

- plusieurs zones NB,
- plusieurs secteurs NBa dans lesquels la densité d'occupation du sol sera plus faible qu'en zone NB,
- des secteurs NBr et NBar correspondant aux périmètres de précaution autour des indices de cavités souterraines répertoriées.
- des sous-secteurs NBi et NBai correspondant aux espaces sensibles aux ruissellements ou inondations.

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE NB1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL, INTERDITS**

- 1 Les installations visées à l'article 1 de la Loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976, sauf celles visées à l'article NB2.
2. Les installations et travaux divers, objet de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol, sauf ceux visés à l'article NB2.
3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
4. - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, sauf ceux visés à l'article NB2,  
- Le stationnement des caravanes.
5. Les constructions à usage d'activité économique, d'entrepôts commerciaux et de commerces, sauf celles visées à l'article NB2.
6. La construction de plus d'une habitation par parcelle et les groupements de constructions comportant des divisions de terrains de toute nature, sauf ceux visés à l'article NB2.
7. *Dans les périmètres de précaution visés au plan autour d'indices de cavités souterraines, indicés NBr et NBar* : toute construction ou installation, sauf celles visées à l'article NB2(B) ou sauf si l'absence de risque sur la parcelle d'implantation a été démontrée.
8. *Dans les espaces visés au plan, susceptibles d'être sensibles aux risques de ruissellement ou d'inondation, indicés NBi et NBai* : toute construction ou installation, sauf celles visées à l'article NB2 (C) ou sauf si le niveau de plancher du rez de chaussée, ou du sous-sol le cas échéant, est supérieur au niveau qui a pu être déterminé pour les plus hautes eaux.

**ARTICLE NB2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL, SOUMIS A  
CONDITIONS SPECIALES**

**A. Dans la zone NB, en dehors des secteurs NBi, NBr, NBai et NBar**

A condition que les constructions ou installations respectent l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site :

1. Les installations classées soumises à déclaration qui sont nécessaires au fonctionnement des utilisations et occupations du sol, autorisées aux alinéas ci-après.
2. - Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires permanentes de stationnement ouvertes au public.
3. - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes de Mars à Octobre.  
- Le stationnement des caravanes de Mars à Octobre.
4. Les constructions désignées ci-après :
  - 4.1 Les constructions à usage d'activité économique, d'entrepôts commerciaux et de commerces, à condition qu'elles aient un caractère artisanal et qu'elles soient compatibles avec les constructions avoisinantes.
  - 4.2 Les constructions à usage agricole, à condition qu'elles soient compatibles avec les constructions avoisinantes.
  - 4.3 Les constructions à usage d'hôtel ou de restaurant, à condition qu'elles soient conformes à la vocation de la zone.

**B. Dans les secteurs NBr et NBar**

1. A condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine ou de la fréquentation :
  - les modifications, extensions de faible importance, transformations à d'autres usages des constructions et installations existantes,
  - les travaux de mise en conformité (salle d'eau, ...),
  - les travaux divers nécessaires à l'entretien du patrimoine,
  - les constructions annexes aux logements ou installations existantes de faibles dimensions, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse, ...).
2. La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol.
3. Les aménagements qui ont pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.
4. Les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements collectifs et des infrastructures, compatibles avec ce type de risque.

**C. Dans les secteurs NBi et NBai et à condition de préciser les mesures d'adaptation appropriées au regard de ces risques :**

1. A condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine ou de la fréquentation :
  - les modifications, extensions de faible importance, transformations à d'autres usages des constructions et installations existantes,
  - les travaux de mise en conformité (salle d'eau, ...),
  - les travaux divers nécessaires à l'entretien du patrimoine,
  - les constructions annexes aux logements ou installations existantes, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse, ...).
2. La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à une inondation.
3. Les aménagements qui ont pour objet de supprimer les risques.
4. Les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements collectifs et des infrastructures, compatibles avec ce type de risque.

**D. Dans l'ensemble de la zone NB**

1. - Les affouillements et exhaussements des sols :
  - . nécessaires techniquement pour l'assise de constructions ou installations,
  - . destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ou de traitement des eaux usées,
- Le surcreusement des mares existantes, ainsi que le creusement de nouvelles mares ou l'aménagement de bassins nécessaire à la régularisation des eaux pluviales.
2. Dans le cas de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, et à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ou à une inondation, est autorisée la reconstruction pour le même usage, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, mais à condition de respecter un aspect architectural satisfaisant.
3. Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles de NB4 à NB13 qui rendraient l'opération impossible, et sous réserve des conditions édictées aux alinéas précédents : les installations d'intérêt général, les infrastructures routières, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements collectifs et de la zone, nécessitant des terrains de faible dimension.
4. Les travaux d'extension, de transformation ou d'aménagement concernant les édifices faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, et repérés aux documents graphiques, peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, ou lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. Le cas échéant, leur destruction totale ou partielle est soumise à une autorisation préalable conformément aux articles L.430-1.d et L.430-2 du Code de l'Urbanisme.

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

### **ARTICLE NB3 - ACCES ET VOIRIE**

#### ***Accès***

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant, de façon à éviter toute réduction de fluidité ainsi que tout danger pour la circulation.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

#### ***Voirie***

1. Les voies en impasse nouvellement créées devront comporter des surlargeurs de croisement et être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
2. La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

### **ARTICLE NB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***Eau***

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### ***Assainissement eaux usées :***

- Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence de réseau, l'assainissement individuel au niveau de l'opération est autorisé conformément à la réglementation générale en vigueur (voir annexe jointe à la fin du règlement). Ces installations étant conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il existera, le raccordement sera alors obligatoire, sauf pour les bâtiments agricoles, et à la charge du propriétaire.
- L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.
- Les effluents des bâtiments agricoles devront être collectés et récupérés.

#### ***Assainissement eaux pluviales:***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le rejet des eaux pluviales devra se faire à l'intérieur du terrain.

Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il devra être aménagé un stockage d'une capacité d'au moins 3 m<sup>3</sup> pour récupérer les eaux pluviales : citerne enterrée, bassin...

### ***Défense incendie***

Les mares devront être sauvegardées et entretenues afin de constituer des réserves d'eau pour la défense incendie.

### ***Réseaux divers***

Les constructions seront raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution dans les conditions fixées par les services concernés. Les branchements pourront être exigés en souterrain.

## **ARTICLE NB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, un terrain doit présenter une surface au moins égale à :

- *dans la zone*, à l'exception du secteur NBa , 1 500 m<sup>2</sup>,
- *dans le secteur NBa*, 2 500 m<sup>2</sup>.

Toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants, réservant en particulier des possibilités pour l'accès et l'assainissement des éventuels lots ultérieurs.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour des constructions d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions.

## **ARTICLE NB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 20 m de l'alignement de la RD.31,
- 10 m de l'alignement des autres routes départementales,
- 5 m de l'alignement des autres voies publiques.

Des implantations autres pourront être admises :

- pour les constructions d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions,
- pour tenir compte du bâti existant,
- pour tenir compte de la configuration du terrain, des conditions topographiques et de circulation.

## **ARTICLE NB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions ou installations devront s'implanter, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 m.

Des implantations autres pourront être admises, sauf en limite avec la zone NC :

- pour les constructions dont la hauteur n'est pas supérieure à 3,50 m,
- pour les constructions d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions,
- pour tenir compte du bâti existant,
- pour tenir compte de la configuration du terrain, des conditions topographiques et de circulation.

**ARTICLE NB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE OU ADMINISTRATIF**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE NB9 - EMPRISE AU SOL**

La surface de l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- 15 % de la surface totale du terrain dans les secteurs NBa,
- 20 % de la surface totale du terrain dans le reste de la zone NB.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les bâtiments techniques agricoles.

**ARTICLE NB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ou installation ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée, plus 1 comble habitable, ni 6 m à l'égout de toiture, ni 1 fois la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés.

En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur la rue et par rapport au terrain naturel.

Les installations à caractère technique, nécessaires au fonctionnement des occupations ou utilisations du sol admises, pourront avoir une hauteur supérieure à 6 m, à condition que cette hauteur n'excède pas la plus petite distance séparant l'installation des alignements opposés les plus proches et respecte la règle NB7.

Sur les terrains plats, la cote finie du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel ; sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie.

La règle ne s'applique pas pour les constructions et installations d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions.

## **ARTICLE NB11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site, tant en ce qui concerne l'implantation que l'aspect.

### **1. Les façades**

- Les façades devront avoir un aspect homogène.
- Les matériaux de remplissage ne devront en aucun cas rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives des propriétés et les murets de clôture.
- Les enduits, les badigeons des murs extérieurs et les peintures des menuiseries devront exclure toute couleur criarde.
- Les tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.
- Les menuiseries extérieures devront être en harmonie avec la tonalité des enduits extérieurs.

### **2. Les toitures**

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les pentes des versants principaux devront être supérieures à 40°.
- Les toitures devront être en saillie sur les murs porteurs : les débordements de toitures devront respecter les dimensions de 0,50 m sur longs pans, et 0,30 m en pignon, excepté pour les constructions édifiées en limite séparative.
- Le matériau de couverture sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle, ou tuile de terre cuite, à l'exclusion de matériau rouge vif ou rouge orangé.  
Les toitures pourront également être réalisées en chaume.  
L'emploi de tôle ondulée ou tout matériau brillant est interdit.

- b) - Pour les constructions de faibles dimensions (appentis, garages, celliers, ...),  
- pour les constructions à caractère technique,  
- pour les extensions de bâtiments existants,

des dispositions autres pourront être admises quant à la pente des toitures, au matériau de couverture et au débordement de toiture, à condition d'être en harmonie avec la construction principale.

- c) L'emploi de tôle ondulée sera autorisé sous réserve qu'elle soit peinte dans un ton s'intégrant au paysage.

### **3. L'architecture, les décorations et les antennes**

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit,
- Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres et, d'une manière générale, l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- Les paraboles de réception satellitaire devront être aussi peu visibles que possible de la voie publique.

### **4. Adaptation au sol**

Les garages en sous-sol sont interdits, dans le cas où le cote altimétrique du plancher ne permet pas une évacuation naturelle des eaux pluviales.

### **5. Les clôtures**

Les clôtures pourront être supprimées. Si elles sont maintenues, celles-ci devront être constituées par des haies vives ou des plantations d'arbres de haut jet, doublées ou non d'un grillage ou d'un soubassement en matériau opaque, en harmonie avec l'habitation.

6. Des dispositions autres que celles mentionnées aux alinéas 1-2-3-4 pourront être admises dans le cas d'installations ou de constructions à caractère technique, et en cas d'agrandissement de faible importance.

### **ARTICLE NB12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques.

1. Des aires de stationnement, d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune, y compris les accès, seront réalisées sur le terrain de la construction à raison d'un minimum de :
  - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 aires par logement,
  - Pour les constructions à usage d'activité commerciale ou artisanale : 1 aire de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente ouverte au public,
  - Pour les hôtels et restaurants : 1 aire par chambre et 1 aire pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,
  - Pour les stationnement de caravanes : 1 aire par caravane.

Pour les constructions et installations destinées à d'autres usages, les surfaces nécessaires aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre des véhicules de service.

2. En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser les aires de stationnement sur le terrain de la construction ou de l'installation, les aires de stationnement manquantes pourront être réalisées sur un autre terrain à condition que celui-ci se trouve situé à moins de 300 m de la construction.

### **ARTICLE NB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### ***Obligation de planter***

1. Les plantations et les haies végétales doivent être constituées d'espèces d'essences locales. (Voir en annexe la liste des végétaux conseillés).
2. Les alignements d'arbres de grand développement sur talus dits fossés (qui sont les espaces plantés traditionnels de la région) devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, compte tenu de leur rôle de coupe-vent.  
En cas de coupe, nécessaire à l'exploitation normale de ces arbres, de nouvelles plantations d'essence analogues devront avoir lieu dans un délai maximum de 2 ans.
3. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées et recevoir un traitement paysager. Elles ne peuvent être occupées par des dépôts même à titre provisoire.
4. Les terrains pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes devront être plantés d'arbres de haute tige, ainsi que d'arbustes intégrant ces installations dans le site, à raison d'au moins 2 arbres de haut jet par emplacement.

#### ***Espaces boisés classés***

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.

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

#### **ARTICLE NB14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

1. Le C.O.S. applicable à la zone NB est fixé à :
  - *pour la zone NB*, à l'exception des secteurs NBa : 0,20,
  - *pour les secteurs NBa* : 0,10.

Le C.O.S. ne s'applique pas :

- pour l'amélioration et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation, à condition que la surface hors oeuvre nette totale après agrandissement ne dépasse pas 170 m<sup>2</sup>,
  - pour les constructions et installations d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions,
  - dans le cas de reconstruction après sinistre d'une construction à usage d'habitation, dont la surface hors oeuvre nette était supérieure à celle obtenue par l'application du COS ; la SHON sera alors au plus égale à la SHON initiale.
2. La densité des terrains aménagés pour le stationnement des caravanes, ne devra pas dépasser 50 emplacements à l'hectare.

#### **ARTICLE NB15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NC

La zone NC correspond à la zone naturelle du territoire communal, où s'exerce l'activité agricole.  
Elle est destinée des terres agricoles et à recevoir les constructions ou installations à vocation agricole.  
Elle comporte en outre :

- des espaces concernés par les périmètres de précaution autour des indices de cavités souterraines recensées, indicés NCr,
- des espaces concernés par des risques de ruissellement ou d'inondation, indicés NCi,
- des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural pouvant changer de destination, repérés sur le plan de zonage.

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE NC1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL, INTERDITS**

1. Les installations visées à l'article 1 de la Loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976, sauf celles visées à l'article NC2.
2. Les installations et travaux divers, objet de l'Article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol, sauf celles utilisées à l'article NC2.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
4. - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,  
- Le stationnement des caravanes.  
sauf ceux visés à l'article NC2.
5. Les constructions de toute nature, sauf celles visées à l'article NC2.
6. **Dans les périmètres de précaution visés au plan, autour d'indices de cavités souterraines, indicés NCr** : toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article NC2 (B et C) ou sauf si l'absence de risque sur la parcelle d'implantation a été démontrée.
7. **Dans les espaces visés au plan, susceptibles d'être sensibles aux risques de ruissellements ou d'inondation, indicés NCi** : toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article NC2 (B et C) ou sauf si le niveau fini du rez de chaussée ou du sous-sol, le cas échéant, est supérieur au niveau qui a pu être déterminé pour les plus hautes eaux.

**ARTICLE NC2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A  
CONDITIONS SPECIALES**

Nonobstant les dispositions de l'article NC1, peuvent être autorisés à condition que leur localisation ou leur destination :

- respecte l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site,
- ne favorise pas une urbanisation dispersée incompatible avec la protection des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés,
- ne compromette pas les activités agricoles en raison, notamment, des structures d'exploitation, ou de la valeur agronomique des sols :

***A - Dans la zone NC, en dehors des espaces concernés par les risque, indicés NCr ou NCi :***

1. Les constructions ou installations à vocation agricole, y compris les installations classées nécessaires à leur fonctionnement, ainsi que le logement des exploitants et ses dépendances.
2. Les installations classées à vocation agricole nécessaires au fonctionnement des utilisations et occupations du sol, autorisées.
3. L'amélioration et le confortement des habitations existantes comportant éventuellement une extension mesurée du bâtiment, ainsi que des annexes jointives ou non.
4. Le changement de destination (conformément aux destinations et recommandations indiquées sur les fiches de recensement) des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, identifiés au plan, à condition :
  - qu'ils n'aient plus d'usage agricole et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole exercée sur le site,
  - de respecter l'aspect architectural et les matériaux d'origine, et les percements existants, dans la mesure du possible,
  - que les alignements d'arbres existants soient sauvegardés,
  - que chaque bâtiment à transformer dispose d'un terrain permettant de répondre aux besoins de l'assainissement non collectif.
5. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes de Mars à Octobre, à condition que :
  - l'implantation soit faite à l'intérieur d'un corps de ferme dont la vocation agricole a disparu,
  - la nouvelle utilisation du corps de ferme fasse l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble, en particulier en ce qui concerne le ou les accès à la voie publique,
  - les dessertes en eau potable, énergie électrique et voirie, soient assurées d'une manière adaptée à la nouvelle utilisation,
  - les plantations qui délimitent les corps de ferme soient sauvegardées et, ou, rénovées.
6. Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, ainsi que les constructions qui leur sont liées.

**B - Dans les espaces visés au plan, autour des indices de cavités souterraines, indicés NCr, sur les axes de ruissellement ou dans les zones inondables, indicés NCi, et à condition de préciser les mesures d'adaptation appropriées au regard de ces risques :**

- La mise aux normes des bâtiments et installations agricoles et les extensions de faible importance.
- A condition de ne pas créer de logement supplémentaire :
  - . les modifications et les extensions de faible importance des habitations et installations existantes,
  - . les travaux de mise en conformité (salle d'eau...),
  - . les travaux divers nécessaires à l'entretien du patrimoine,
  - . les constructions annexes aux logements existants, de faibles dimensions, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse...)
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol, ou à une inondation.
- Les aménagements qui ont pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

**C - Dans l'ensemble de la zone NC :**

1. Les dépôts ou constructions nécessaires à l'exploitation de la voie ferrée.
2. - Les affouillements et exhaussements des sols :
  - . nécessaires techniquement pour l'assise de constructions ou installations,
  - . destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ou de traitement des eaux usées,
- Le surcreusement des mares existantes, ainsi que le creusement de nouvelles mares ou l'aménagement de bassins nécessaire à la régularisation des eaux pluviales.
3. Dans le cas de bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, et à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ou à une inondation, est autorisée la reconstruction pour le même usage, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible, mais à condition de respecter un aspect architectural satisfaisant.
4. Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles de NC4 à NC13 qui rendraient l'opération impossible, et sous réserve des conditions édictées aux alinéas précédents : les installations d'intérêt général, les infrastructures routières, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements collectifs et de la zone, nécessitant des terrains de faible dimension.
- \* 5. Les travaux d'extension, de transformation ou d'aménagement concernant les édifices faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, et repérés aux documents graphiques, peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques desdits bâtiments, ou lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité des locaux. Le cas échéant, leur destruction totale ou partielle est soumise à une autorisation préalable conformément aux articles L.430-1.d et L.430-2 du Code de l'Urbanisme

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

### **ARTICLE NC3 - ACCES ET VOIRIE**

#### ***Accès***

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant, de façon à éviter toute réduction de fluidité ainsi que tout danger pour la circulation.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

#### ***Voirie***

1. Les voies en impasse nouvellement créées devront comporter des surlargeurs de croisement et être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
2. La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

### **ARTICLE NC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***Eau***

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### ***Assainissement eaux usées :***

- Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, en respectant ses caractéristiques.
- En l'absence de réseau, toutes les eaux et matières usées pourront être dirigées :
  - . soit sur des dispositifs de traitement, conformément à la réglementation générale en vigueur (voir annexe jointe à la fin du règlement) et à la réglementation dans un périmètre de protection de source : ces installations étant conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place,
  - . soit, et uniquement pour les bâtiments d'exploitation agricole, sur des dispositifs de récupération des effluents (purins...) conçus de telle sorte à éviter tout risque d'infiltration.
- L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

### ***Assainissement eaux pluviales***

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, altérer leur qualité.

Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain.

Pour la construction de toute nouvelle habitation ou pour un bâtiment agricole d'une surface de toiture d'au moins 200 m<sup>2</sup>, il est recommandé d'aménager une citerne enterrée d'une capacité d'au moins 5 m<sup>3</sup> pour récupérer les eaux pluviales ou de diriger celles-ci dans une mare.

### ***Défense incendie***

Les mares devront être sauvegardées et entretenues afin de constituer des réserves d'eau pour la défense incendie.

### ***Réseaux divers***

Les constructions seront raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution dans les conditions fixées par les services concernés. Les branchements pourront être exigés en souterrain.

### **ARTICLE NC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions.

### **ARTICLE NC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 20 m de l'alignement de la RD.31,
- 15 m de l'axe des voies publiques,
- 10 m des voies ferrées .

Des implantations autres pourront être admises :

- pour l'agrandissement des bâtiments existants,
- pour les constructions d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions.

### **ARTICLE NC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions ou installations devront s'implanter, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 3 m.

Dans le cas d'installations visées aux articles 153, 155, 157 et 158 du Règlement Sanitaire Départemental, à l'exception des extensions mesurées des constructions existantes, cette distance est portée à au moins 50 m par rapport aux limites des zones U et NA.

Des implantations autres pourront être admises :

- pour les constructions dont la hauteur n'est pas supérieure à 4 m,
- pour l'agrandissement des bâtiments existants,
- pour les constructions d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions.

**ARTICLE NC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE OU ADMINISTRATIF**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE NC9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE NC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ou installation ne devra pas excéder 6 m à l'égout de toiture.

En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur la rue et par rapport au terrain naturel. Les constructions devront être conçues pour s'adapter à la topographie.

Les installations à caractère technique, nécessaires au fonctionnement des occupations ou utilisations du sol admises, pourront avoir une hauteur supérieure à 6 m, à condition que cette hauteur n'excède pas la plus petite distance séparant l'installation des alignements opposés les plus proches et respecte la règle NC7.

La règle ne s'applique pas pour les constructions et installations d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions.

**ARTICLE NC11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site, tant en ce qui concerne l'implantation que l'aspect.

1. *Les façades*

- Les façades devront avoir un aspect homogène.
- Les matériaux de remplissage ne devront en aucun cas rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limites séparatives des propriétés et les murets de clôture.
- Les enduits, les badigeons des murs extérieurs et les peintures des menuiseries devront exclure toute couleur criarde.
- Les tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.
- Les menuiseries extérieures devront être en harmonie avec la tonalité des enduits extérieurs.

## 2. *Les toitures*

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les pentes des versants principaux devront être supérieures à 40°.
- Les toitures devront être en saillie sur les murs porteurs : les débordements de toitures devront respecter les dimensions de 0,50 m sur longs pans, et 0,30 m en pignon, excepté pour les constructions édifiées en limite séparative.
- Le matériau de couverture sera d'aspect et de tonalité ardoise naturelle, ou tuile de terre cuite, à l'exclusion de matériau rouge vif ou rouge orangé.  
Les toitures pourront également être réalisées en chaume.  
L'emploi de tôle ondulée ou tout matériau brillant est interdit.

b) - Pour les constructions de faibles dimensions (appentis, garages, celliers, ...),  
- pour les constructions à caractère technique,  
- pour les extensions de bâtiments existants,

Des dispositions autres pourront être admises quant à la pente des toitures, au matériau de couverture et au débordement de toiture, à condition d'être en harmonie avec la construction principale.

c) L'emploi de tôle ondulée sera autorisé sous réserve qu'elle soit peinte dans un ton s'intégrant au paysage.

## 3. *L'architecture, les décorations et les antennes*

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit,
- Les imitations de matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres et, d'une manière générale, l'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.
- Les paraboles de réception satellitaire devront être aussi peu visibles que possible de la voie publique.

## 4. *Adaptation au sol*

Les garages en sous-sol sont interdits, dans le cas où le cote altimétrique du plancher ne permet pas une évacuation naturelle des eaux pluviales.

## 5. *Les clôtures*

Dans le cas de réalisation de clôtures, celles-ci, tant sur voie que sur les limites séparatives, devront être constituées par des haies vives ou des plantations d'arbres de haut jet, doublées ou non de grillage ou d'un soubassement en matériau opaque.

6. Par exception, des dispositions autres que celles mentionnées aux alinéas 1-2-3 pourront être admises dans le cas d'installations ou de constructions à caractère technique, en cas d'agrandissement de faible importance et pour les bâtiments à usage agricole.

### **ARTICLE NC12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques en nombre suffisant.

Les aires de stationnement, d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune, y compris les accès, seront réalisées sur le terrain de la construction, en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu, notamment, de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre des véhicules de service.

### **ARTICLE NC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### ***Obligation de planter***

Les plantations et les haies végétales doivent être constituées d'espèces d'essences locales. (Voir en annexe la liste des végétaux conseillés).

Les alignements d'arbres de grand développement sur talus dits fossés (qui sont les espaces plantés traditionnels de la région) devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés, compte tenu de leur rôle de coupe-vent nécessaire au maintien du micro-climat favorable à l'agriculture.

En cas de coupe, nécessaire à l'exploitation normale de ces arbres, de nouvelles plantations d'essence analogues devront avoir lieu dans un délai maximum de 2 ans.

En cas d'implantation de constructions ou d'installations agricoles à l'extérieur du corps de ferme, des alignements d'arbres de haut jet devront être plantés sur talus afin de reconstituer une enceinte agricole de type clos-masure, dans un délai maximum de 2 ans, à compter de l'autorisation de construire.

#### ***Espaces boisés classés***

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.

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

**ARTICLE NC14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS pour la zone NC.

**ARTICLE NC15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE 4

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ND

La zone ND est la zone naturelle protégée au titre de la qualité du site et de l'intérêt des espaces boisés. Elle correspond à la Vallée de Saint-Laurent et à ses versants boisés.

Elle est susceptible d'accueillir des équipements publics et des constructions ou installations à usage de loisirs.

Elle est essentiellement occupée par des espaces boisés soumis à leur réglementation propre.

La zone ND comprend :

- une zone ND (sans indice), correspondant à la vallée,
- des secteurs ND<sub>r</sub>, correspondant aux périmètres de précaution autour des indices de cavités souterraines recensées,
- des secteurs ND<sub>i</sub>, correspondant aux espaces sensibles aux ruissellements ou aux inondations.

**SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE ND1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL, INTERDITS**

- 1 Les installations visées à l'article 1 de la Loi n° 76-663 du 19 Juillet 1976, sauf celles visées à l'article ND2.
2. Les installations et travaux divers, objet de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol, sauf ceux visés à l'article ND2.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
4. - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,  
- Les stationnements des caravanes.
5. Les constructions de toute nature, sauf celles visées à l'article NB2.
6. **Dans les périmètres de précaution visés au plan, autour d'indices de cavités souterraines, indicés NDr** : toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article ND2 (2 et 3) ou sauf si l'absence de risque sur la parcelle d'implantation a été démontrée.
7. **Dans les espaces visés au plan, susceptibles d'être sensibles aux risques de ruissellements ou d'inondation, indicés NDi** : toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article ND2 (2 et 3) ou sauf si le niveau fini du rez de chaussée ou du sous-sol, le cas échéant, est supérieur au niveau qui a pu être déterminé pour les plus hautes eaux.

**ARTICLE ND2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL, SOUMIS A  
CONDITIONS SPECIALES**

Nonobstant les dispositions de l'article ND1, peuvent être autorisés, à condition que leur localisation ou leur destination respecte l'harmonie du site :

**1. Dans la zone ND, à l'exception des secteurs NDr et NDi :**

- Les installations classées nécessaires au fonctionnement des occupations et utilisations du sol, autorisées aux alinéas ci-après.
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public, ainsi que les constructions qui leur sont liées.
- Les constructions ou installations à usage de loisirs.

**2. Dans les secteurs NDr et NDi :**

- A condition de ne pas créer de logement supplémentaire :
  - . les modifications et les extensions de faible importance des habitations et installations existantes,
  - . les travaux de mise en conformité (salle d'eau, ...),
  - . les travaux divers nécessaires à l'entretien du patrimoine,
  - . les constructions annexes aux logements existants, jointives ou non (abri de jardin, garage, véranda, terrasse, ...).
- La reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ou à une inondation.
- Les aménagements qui ont pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

**3. Dans l'ensemble de la zone ND et des secteurs NDr et NDi :**

- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires techniquement pour l'assise de constructions ou installations ainsi que ceux destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ou de traitement des eaux usées.
- Les dépôts, constructions ou installations nécessaires à l'exception de la voie ferrée.
- Les équipements particuliers nécessaires à la vocation de la zone.
- Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles de ND4 à ND13 qui rendraient l'opération impossible, et sous réserve des conditions édictées aux alinéas précédents, les installations d'intérêt général, les infrastructures routières et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et de la zone, nécessitant des terrains de faibles dimensions.

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

### **ARTICLE ND3 - ACCES ET VOIRIE**

#### ***Accès***

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...
3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant, de façon à éviter toute réduction de fluidité ainsi que tout danger pour la circulation.
4. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

#### ***Voirie***

La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

### **ARTICLE ND4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***Eau***

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### ***Assainissement eaux usées :***

Toute construction ou installation qui le nécessite, doit être raccordée par des canalisations souterraines aux réseaux collectifs d'assainissement des eaux usées, en respectant ces caractéristiques.

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel au niveau de l'opération est autorisé conformément à la réglementation générale en vigueur (voir annexe jointe à la fin du règlement). Ces installations étant conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il existera, le raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

L'évacuation des eaux usées et effluents non traités dans les fossés ou les égouts pluviaux est interdite.

#### ***Défense incendie***

Les mares devront être sauvegardées et entretenues afin de constituer des réserves d'eau pour la défense incendie.

#### ***Réseaux divers***

Les constructions seront raccordées en tant que de besoin aux réseaux de distribution dans les conditions fixées par les services concernés. Les branchements pourront être exigés en souterrain.

**ARTICLE ND5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions spéciales.

**ARTICLE ND6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 15 m de l'axe des autres voies publiques.
- 10 m des voies ferrées.

Des implantations autres pourront être admises pour les constructions d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions.

**ARTICLE ND7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction ou installation doit être implantée, par rapport aux limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m.

Des implantations autres pourront être admises pour les constructions d'intérêt général utilisant des terrains de faibles dimensions.

**ARTICLE ND8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE OU ADMINISTRATIF**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE ND9 - EMPRISE AU SOL**

La surface de l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 10 % de la surface du terrain.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations à caractère technique, ou d'intérêt général, utilisant des terrains de faibles dimensions.

### **ARTICLE ND10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur de toute construction ou installation ne peut excéder 6 m à l'égout de toiture.

En cas de topographie mouvementée, la hauteur sera mesurée au milieu de la façade ayant vue sur la rue et par rapport au terrain naturel.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations à caractère technique, ou d'intérêt général, utilisant des terrains de faibles dimensions.

### **ARTICLE ND11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site, tant en ce qui concerne l'implantation que l'aspect.

#### ***1. Qualité des constructions***

Toute construction ou installation nouvelle devra être conçue en tenant compte de son environnement immédiat et présenter un aspect architectural satisfaisant.

#### ***2. Adaptation au sol***

Les garages en sous-sol sont interdits, dans le cas où le cote altimétrique du plancher ne permet pas une évacuation naturelle des eaux pluviales.

#### ***3. Les clôtures***

Dans le cas de réalisation de clôtures, celles-ci, tant sur voie que sur les limites séparatives, devront être constituées par des haies vives ou des plantations d'arbres de haut jet, doublées ou non de grillage ou d'un soubassement en matériau opaque.

### **ARTICLE ND12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en-dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement, d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune, y compris les accès, seront réalisées sur le terrain de la construction en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu, notamment, de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre des véhicules de service.

### **ARTICLE ND13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### ***Obligation de planter***

Les plantations et haies végétales doivent être constituées par des espèces d'essences locales (voir en annexe la liste des végétaux conseillés).

Les espaces libres de toute construction ou installation, ainsi que les parkings, devront être plantés, aménagés en espaces verts et correctement entretenus.

Tout abattage d'arbres est interdit sauf s'il est rendu indispensable pour l'implantation de constructions ou d'installations, étant entendu que ces implantations seront définies de telle sorte qu'on abatte le moins d'arbres possible.

Dans ce cas, ainsi qu'en cas de coupe nécessaire à l'exploitation normale de ces arbres, de nouvelles plantations d'essences traditionnelles de la région, devront avoir lieu dans un délai maximum de 2 ans.

Les alignements d'arbres de grand développement devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés compte tenu de leur rôle de coupe-vent et de leur importance dans le paysage de la région.

#### ***Espaces boisés classés***

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions des articles L.130 et suivants du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas dans l'emprise réellement utile à la réalisation de réseau public d'assainissement pluvial.

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

***ARTICLE ND14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

Il n'a pas été fixé de COS pour la zone ND.

***ARTICLE ND15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

---

Sans objet.

---

---

**TITRE 4**

**EMPLACEMENTS RESERVES  
POUR LES OUVRAGES PUBLICS**

## **MODE D'EMPLOI**

Si votre terrain est touché par un emplacement réservé pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert :

- . vous repérez, sur le plan n° 1, le numéro de référence de cette réserve,
- . vous recherchez, dans le tableau ci-après, cette référence,
- . ce tableau vous fournit la désignation de l'opération projetée sur cette réserve et la collectivité ou le service public qui en a demandé l'inscription à ce plan d'occupation des sols,
- . ce tableau fournit également, à titre indicatif et sous réserve de consultation de la collectivité publique intéressée, la liste des parcelles touchées par cette réserve et sa surface,
- . les opérations dont la désignation est accompagnée d'un astérisque motiveront ultérieurement la création de servitudes d'utilité publique.

- oOo -

Il est rappelé que le Code de l'Urbanisme dispose, notamment dans son article L.123-9 :

*" Le propriétaire d'un terrain réservé par un plan d'occupation des sols pour une voie ou un ouvrage public, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition...*

*... La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans un délai de 1 an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande..."*

**TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES**

N° des emplac. réservés	Désignation des équipements	Collectivité ou service public ayant demandé l'inscription	Parcelles touchées par la réserve	Surface approximative des emplacements réservés
1	Equipements sportifs	<del>Equipement réalisé</del>	<del>Section AI, partie de la parcelle n° 496</del>	2 000 m <sup>2</sup>
2	Salle des fêtes	<del>Equipement réalisé</del>	<del>Section AI, partie de la parcelle n° 351</del>	2 000 m <sup>2</sup>
3	Elargissement de la voie publique Hameau de Grénésé	Commune	Voir plan n° 1	140 m de long x 2 m de large soit 280 m <sup>2</sup>
4	Mares	Commune de Sainneville sur Seine	Voir mares repérées sur plans n° 1 et n° 2	
5	Aménagements hydrauliques	Communauté de Communes de Saint Romain de Colbosc	Voir plan n°1 et 2	
6	Extension du cimetière et aménagements paysagers	Commune	Partie de la parcelle ZI n°21	Environ 3000m <sup>2</sup>

---

**TITRE 5**

---

**ANNEXES**

Liste des arbres et arbustes d'essences locales

**Liste des arbres et arbustes d'essences locales recommandés**  
**établie par le C.A.U.E. de Seine-Maritime**

C01	ACACIA	A07	HETRE
A20	ALISIER	A08	HETRE POURPRE
B01	AMELANCHIER	B11	HOUX
		B26	IF
C03	AULNE A FEUILLES EN COEUR	A16	MARRONNIER
C15	AULNE BLANC	A09	MERISIER
C04	AULNE GLUTINEUX	B24	NERPRUN PURGATIF
		C19	NOISETIER A FRUITS
C05	BOULEAU	C11	NOISETIER POURPRE
B04	BOURDAINE	A10	NOYER ROYAL
B05	CERISIER A GRAPPES	C16	ORME SAPPORA GOLD
B25	CERISIER DE SAINTE-LUCIE	C17	OSTRYA
C06	CHARME	C12	PEUPLIER BLANC
C07	CHATAIGNIER	B12	PRUNELLIER
A03	CHENE PEDONCULE	C18	PRUNIER MYROBOLAN
A02	CHENE ROUVRE	C14	SAULE BLANC
A15	CORMIER	C13	SAULE MARSAULT
B06	CORNOUILLER MALE		
B07	CORNOUILLET SANGUIN	A12	SORBIER DES OISELEURS
C08	COUDRIER	B27	SUREAU NOIR
C09	CYTISE		
		A14	TILLEUL
C10	ERABLE CHAMPETRE		TROENE
		B15	TROENE DE CHINE
A18	ERABLE PLANE	B18	TULPIER DE VIRGINIE
A04	ERABLE POURPRE	A17	VIORNE LANTANE
A05	ERABLE SYCOMORE	B16	VIORNE OBIER
		B17	
A06	FRENE		
B09	FUSAIN D'EUROPE		