



Commune de
Houpeville

Plan Local d'Urbanisme
Modification

Notice de présentation

Projet approuvé le 18/12/2014

"Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal
en date du / / approuvant la modification du PLU "

Sommaire

I. Objet et procédure	- 3 -
A. Objet de la modification	- 3 -
B. Choix de la procédure	- 3 -
II. Le respect du PADD et des objectifs d'aménagement du PLU	- 6 -
III. Les modifications du règlement	- 12 -
A. L'article 3	- 12 -
B. L'article 5	- 12 -
C. L'article 6	- 13 -
D. L'article 7	- 14 -
E. L'article 8	- 17 -
F. L'article 9	- 17 -
G. L'article 10	- 18 -
H. L'article 11	- 23 -
I. L'article 12	- 27 -
J. L'article 13	- 27 -
IV. Conclusion	- 28 -
V. Tableau comparatif entre les écritures du règlement actuel et modifié du PLU de Houpeville	- 29 -

I. Objet et procédure

A. Objet de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Houpeville a été approuvé le 27 septembre 2010.

Il a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 27 septembre 2012. Cette révision simplifiée visait à faciliter la construction de certains terrains en zones urbaines. Elle a apporté des modifications aux dispositions de :

- l'articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques),
- l'article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives),
- l'article 10 (hauteur maximum des constructions) et
- l'article 11 (aspect extérieur) du règlement des zones urbaines du PLU.

La présente modification de son PLU vise à adapter les dispositions du règlement du PLU pour permettre l'évolution du bâti existant. Elle affecte les dispositions du règlement des zones U (urbaines) mais aussi celles des autres zones du PLU : zone AU (à urbaniser), zones N (naturelles et forestières) et zones A (agricoles). Elle apporte des modifications aux dispositions de l'article 3 et des articles 5 à 13 du règlement du PLU.

B. Choix de la procédure

Les procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme – schéma de cohérence territoriale (SCOT), plans locaux d'urbanisme (PLU) et cartes communales – ont été clarifiées et simplifiées par l'ordonnance du 5 janvier 2012 en vigueur depuis le 1er janvier 2013. Les dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme sont adaptées en conséquence par le décret n°2013-142 du 14 février 2013.

L'ordonnance prévoit plusieurs procédures d'évolution des PLU :

1. Procédure de révision (article L.123-13.I du Code de l'Urbanisme) :

Elle s'applique en cas de changement des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Elle s'applique également en cas de réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC), d'une zone agricole (A) et/ou d'une zone naturelle et forestière (N), en cas de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et dans le cas d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances **si toutefois il est de surcroît porté atteinte aux orientations définies dans le PADD**. Une réduction d'un EBC, d'une zone A ou N, d'une protection « environnementale » ou une évolution du PLU induisant un risque de nuisance **qui n'affectent pas le PADD** ne nécessitent pas de révision normale.

2. Procédure de révision simplifiée (article L.123-13.II du Code de l'Urbanisme) :

Elle s'applique en cas de réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC), d'une zone agricole (A) et/ou d'une zone naturelle et forestière (N), en cas de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et dans le cas d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances sans que cette réduction ou ce risque porte atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

3. Procédure de modification (articles L.123-13-1 et L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme) :

Elle s'applique lorsque le règlement du PLU ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) se trouvent modifiés sur les points suivants :

- Majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan (hauteur, implantation des constructions, emprise maximale des constructions au sol, etc.)
- Diminution des possibilités de construire
- Réduction de la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU)

Le recours à la procédure de modification est exclu lorsque le projet d'adaptation conduit à modifier les orientations définies au PADD ou lorsqu'il réduit un EBC, une zone A ou N, une protection environnementale ou encore lorsqu'il induit un grave risque de nuisance.

4. Procédure de modification simplifiée (article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme) :

Elle s'applique lorsque le règlement du PLU ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) se trouvent modifiés dans tous les autres cas que ceux évoqués pour les autres procédures et également en cas de :

- Rectification d'une erreur matérielle
- Délimitation de secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.
- Délimitation de secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.
- Autorisation, dans les zones urbaines ou à urbaniser, d'un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols dans la limite de 30 % pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération. Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans les espaces protégés. Le règlement peut prévoir de moduler ce dépassement sur tout ou partie du territoire concerné de la commune.

5. Mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet (articles L.123-14 et L.123-14-2 du Code de l'Urbanisme) :

Elle s'applique lorsque le PLU doit être rendu compatible avec un projet présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général.

Les présentes modifications du règlement du PLU amènent une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan (hauteur, implantation des constructions, emprise maximale des constructions au sol, etc.). Elles ne changent les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (voir les

explications en partie II). C'est pourquoi, en application des articles L.123-13-1 et L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme, il y a lieu de recourir à la procédure de modification de PLU.

Rappel de l'article L. 123-13-1 du code de l'urbanisme:

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque [...] la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative [...] du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet. »

Rappel de l'article L. 123-13-2 du code de l'urbanisme :

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, lorsque le projet de modification a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par [...] le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. [...]

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération [...] du conseil municipal.

II. Le respect du PADD et des objectifs d'aménagement du PLU

Selon les vœux exprimés par la municipalité, les objectifs à atteindre à travers le PLU sont les suivants :

Objectif relatif au cadre de vie: assurer un développement communal protégeant les biens et les personnes, tout en favorisant la solidarité citoyenne

1. Limiter les pollutions des milieux et préserver les perspectives paysagères :

- Interdire les activités nuisibles ou dangereuses dans les quartiers d'habitat ;
Une disposition de l'article 2 du règlement écrit précise que les constructions à vocation de commerce, d'activité et de service et leurs extensions sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.
↳ La présente modification du PLU ne concerne pas cette disposition.
- Réduire les nuisances sonores en créant des écrans phoniques naturels grâce à l'implantation d'alignements boisés le long des axes à fort trafic ;
Les orientations d'aménagement de toutes les zones AUA [zones à urbaniser destinées à recevoir des constructions individuelles à vocation d'habitat] prévoient de conserver les haies existantes et de taluter les nouvelles haies en limite des zones agricoles. De même les Espaces Boisés Classés du POS ont été maintenus ils contribueront à lutter contre le bruit.
↳ La présente modification du PLU ne change pas les orientations d'aménagement de quelle que zone que ce soit. De même, les Espaces Boisés Classés ne sont pas modifiés.
- Traiter les sites et les sols recensés comme étant pollués ou potentiellement pollués avant d'accueillir toute construction ;
Les sites et sols pollués ont été reportés sur le plan de servitudes afin d'en informer la population et de les traiter en cas de construction.
↳ La présente modification du PLU n'affecte pas cette disposition.
- Minimiser l'exposition au risque d'inondation par la mise en place de prescriptions concernant les sous-sols et favorisant un écoulement maîtrisé des eaux.
Une disposition de l'article 3 du règlement écrit précise que dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie. Pour limiter les risques d'inondation, les zones potentielles d'expansion des ruissellements sont rendus inconstructibles.
↳ La présente modification du PLU ne change pas cette disposition.

2. Favoriser l'émergence identitaire du centre bourg :

- Requalifier le centre bourg par le biais d'aménagements urbains et paysagers (mobilier urbain, espaces verts...) et par la mise en valeur de son caractère patrimonial ancien de caractère ;
Afin de renforcer la centralité du bourg, une zone urbaine patrimoniale a été créée [zone UP]. Les constructions pourront être implantées le long des emprises publiques par exemple, un effort architectural est également demandé.
↳ La commune modifie donc cette règle tout en respectant l'identité architecturale et patrimoniale de la zone.
- Valoriser les espaces publics et les plantations qui permettront de constituer des lieux de rencontre intergénérationnelle et des espaces renforçant le caractère identitaire de la commune.
La zone AUE [zone de loisirs et d'équipements] aura pour objectif d'accueillir cet espace intergénérationnel.

↳ **La présente modification du PLU ne modifie ni le zonage, ni le règlement de cette zone AUE.**

Objectif relatif au transport et aux déplacements: adapter les circulations aux particularités du territoire communal et inciter à des modes de déplacement alternatifs à la voiture

1. Mailler et hiérarchiser le réseau viaire actuel

- Accompagner l'instauration d'aménagement de voirie, afin de limiter la circulation et la vitesse, et par la même sécuriser le déplacement des piétons ;
Les orientations d'aménagement interdisent la création d'accès sur les sentes, des élargissements ont été prévus à certains endroits pour envisager des aménagements piétons. De plus, toutes les zones AU sont situées dans le partie agglomérée de la commune, ce qui constitue une garantie d'existence d'un maillage piéton sécurisé étant donné l'existence de trottoirs.

↳ **La présente modification du PLU ne change pas les orientations d'aménagement de quelle que zone que ce soit. Elle ne touche pas non plus au plan de zonage.**

- Valoriser les entrées de bourg et les repositionner afin de sécuriser la traversée des espaces publics et des zones d'habitations.

2. Inscrire un réseau de cheminements doux

- Aménager les rues et les places de façon à ce que le piéton et le cycliste ne soient plus surexposés au danger et que l'ensemble de la population puisse circuler de façon plus agréable et sûre ;
Les orientations d'aménagement interdisent la création d'accès sur les sentes, des élargissements ont été prévus à certains endroits pour envisager des aménagements piétons. De plus, toutes les zones AU sont situées dans le partie agglomérée de la commune, ce qui constitue une garantie d'existence d'un maillage piéton sécurisé étant donné l'existence de trottoirs.

↳ **La présente modification du PLU ne change pas les orientations d'aménagement de quelle que zone que ce soit. Elle ne touche pas non plus au plan de zonage.**

- Réaliser ou valoriser des axes de cheminement doux, comme des sentes, qui effectueraient des liaisons en rapport avec les besoins quotidiens de la population, permettant à celle-ci de se déplacer en toute sécurité.

Les orientations d'aménagement interdisent la création d'accès sur les sentes, des élargissements ont été prévus à certains endroits pour envisager des aménagements piétons. De plus, toutes les zones AU sont situées dans le partie agglomérée de la commune, ce qui constitue une garantie d'existence d'un maillage piéton sécurisé étant donné l'existence de trottoirs.

↳ **La présente modification du PLU ne change pas les orientations d'aménagement de quelle que zone que ce soit. Elle ne touche pas non plus au plan de zonage.**

3. Améliorer l'offre de service de transports en commun

- Adapter les fréquences de passages et les dessertes de transport en commun, en accord avec l'agglomération rouennaise et l'organisme en charge de cette compétence.

Objectif relatif au patrimoine naturel: valoriser la richesse patrimoniale et favoriser la protection des milieux à dominante naturelle

1. Préserver les unités paysagères du territoire communal

- Protéger les arbres et l'ensemble des entités paysagères remarquables de la commune (mares...);
Les arbres classés au titre des EBC ont été conservés au plan de zonage.

↳ **Les Espaces Boisés Classés ne sont pas modifiés dans le cadre de la présente procédure.**

- Maintenir, restaurer, planter des alignements boisés de qualité dans la commune ;
Les orientations d'aménagement de toutes les zones AU prévoient de conserver les haies existantes ou bien d'en créer de nouvelles.
↳ **La présente modification du PLU ne change pas les orientations d'aménagement de quelle que zone que ce soit.**
- Préserver les espaces publics de caractère qui composent de véritables espaces récréatifs au sein du bâti ;
Les espaces publics ont été classés en zone UE. Une nouvelle zone AUE, destinée à être un lieu de rencontre intergénérationnel a également été créé.
- Maintenir les perspectives paysagères ;
Des coupures vertes maintenant les perspectives ont été conservées au plan de zonage dans la mesure où la commune n'a pas étendu sa « tâche bâtie ».
↳ **La présente modification du PLU ne touche pas au plan de zonage.**
- Préserver et réhabiliter les éléments historiques d'intérêt de la commune ;
Le site le plus proche du monument historique a été classé en zone patrimoniale [zone UP] avec des prescriptions architecturales fortes.
↳ **Les dispositions particulières prises pour réglementer l'aspect extérieur des constructions de la zone UP n'ont pas été modifiées dans le cadre de la présente modification.**
- Effectuer un traitement paysager des entrées de bourg ;
- Protéger les espaces boisés communaux de toute extension de l'urbanisation (forêt Verte) ;
- Eviter la transformation progressive des espaces boisés en parc urbain de périphérie.

2. Préserver la ressource en eau

- Maîtriser les rejets pluviaux dans le milieu en optimisant la mise en place de bassins de rétention lors des futures opérations d'aménagement ;
Une disposition de l'article 3 du règlement écrit précise que dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie.
↳ **La présente modification du PLU ne change pas cette disposition.**
- Maîtriser l'infiltration à la parcelle ou la rétention des eaux de toiture.
Une disposition de l'article 4 du règlement écrit précise que les eaux pluviales provenant des constructions doivent faire l'objet d'une gestion et d'une maîtrise appropriée sur la parcelle. De plus, des débits à la parcelle ont été imposés, ainsi que des espaces verts.
↳ **La présente modification du PLU ne change pas cette disposition.**

Objectif relatif aux activités économiques: conforter l'armature des commerces, des équipements économiques et touristiques de la commune

1. Pérenniser l'activité agricole

- Maintenir le bâti à vocation agricole, mais à distance du bâti à dominante d'habitat ;
Les corps de ferme en activité ont été classés en zone Agricole du PLU, les zones bâties (UA et UB) ou à bâtir (AUA et AUB) à vocation d'habitat se trouvent à plus de 200 mètres de cette exploitation agricole.
↳ **La présente modification du PLU ne touche pas au plan de zonage.**
- Eviter le morcellement du territoire agricole ;
Toutes les zones bâties ou à bâtir se situent accolées à du bâti existant évitant ainsi de morceler l'espace dédié à l'activité agricole.
↳ **La présente modification du PLU ne touche pas au plan de zonage.**

- Protéger les terres à forte valeur agricole.
Les nouveaux terrains à bâtir représentent une très faible proportion de la Surface Agricole Utile communale.
↳ La présente modification du PLU ne touche pas au plan de zonage.

2. Redynamiser les commerces de proximité

- Faciliter le développement du commerce artisanal ;
Toutes les zones du PLU autorisent les activités.
↳ La présente modification du PLU ne change pas cette disposition.
- Sécuriser l'accès aux commerces pour tous les modes de déplacement ;
Toutes les zones du centre-bourg sont situées dans des espaces agglomérés, où très souvent des aménagements de type trottoir ou des passages piéton existent.
↳ La présente modification du PLU ne touche pas au plan de zonage.
- Améliorer la signalétique ayant trait aux activités économiques ;
La commune réalisera une étude de la signalétique afin de redonner un effet vitrine aux différentes activités économiques de la commune.
- Accompagner l'instauration d'un marché artisanal sur la commune.
La commune souhaite envisager le tenue d'un marché artisanal afin de réaliser un espace de convivialité, favorisant la création de liens entre les habitants.

3. Renforcer les équipements publics

- Réserver les emprises nécessaires à la réalisation des structures d'équipements publics adaptées aux besoins de la commune ;
Les zones d'équipements existantes ont été classées en zone UE (urbaine d'Equipelement), de plus une zone AUE (A Urbaniser à vocation d'Equipelement) a été créée afin de réaliser le lieu de rencontre intergénérationnel.
↳ La présente modification du PLU ne touche pas au plan de zonage.
- Sécuriser les déplacements vers les équipements publics et prévoir des zones de stationnement en suffisance pour les différents modes de déplacement aux abords des équipements.
Orientation d'aménagement : la commune conserve toutes les sentes qui peuvent mener aux équipements publics, de plus la commune va veiller à mettre en place des équipements pour le stationnement vélo et les autres types de stationnement.
↳ La présente modification du PLU ne change pas les orientations d'aménagement de quelle que zone que ce soit.

4. Conforter l'activité touristique

- Valoriser et entretenir les chemins de randonnée traversant la commune en connexion avec les axes de cheminement doux ;
Orientation d'aménagement : la commune conserve toutes les sentes piétonnes.
↳ La présente modification du PLU ne change pas les orientations d'aménagement de quelle que zone que ce soit.
- Créer une « coulée verte » entre les zones d'habitat et la Forêt Verte de façon à assurer la jonction avec le tracé de l'agglomération à l'Ouest de la commune. Cette disposition permettrait d'initialiser l'idée d'un « tour de village » ;
Zonage : la commune a identifié un espace de transition entre le secteur AUR [zone à urbaniser destinée à recevoir des habitations mais où il ne faut pas augmenter les ruissellements] et la zone naturelle. De plus, le secteur AUE doit avoir à terme le même rôle, en accueillant une installation de type « parcours santé ».
↳ La présente modification du PLU ne touche pas au plan de zonage.
- Développer des activités de loisirs liées à la forêt, tout en limitant fortement la transformation des boisements proches en parc urbain.

La forêt à été classée en zone Naturelle et les espaces boisés classés conservés. Cela permet de garantir le fait qu'aucun gros équipement dénaturant la forêt ne peut s'implanter. De plus une zone NL (naturelle de loisirs) a été créée pour l'activité correspondant au paint-ball, où seules les constructions légères liées à l'activité de paint-ball sont autorisées.

↳ La présente modification du PLU ne touche pas au plan de zonage.

Objectif relatif à l'habitat et à l'aménagement de l'espace: maîtriser le développement communal de manière raisonnée

1. Adapter l'urbanisation en fonction des besoins de la commune

- Effectuer un développement urbain progressif en projetant des tranches successives à urbaniser, afin de faciliter l'intégration des nouvelles populations ;
Toutes les zones sont à urbaniser à court terme dans la mesure où les réseaux sont suffisants, la commune va se doter du droit de préemption urbain en zone U et en AU afin éventuellement d'acheter des terrains et temporiser ainsi leur constructibilité.

↳ La présente modification du PLU ne touche pas au plan de zonage.

- Définir la superficie des futures parcelles à urbaniser, afin de permettre un développement acceptable.

Article 5 du règlement écrit : un minimum parcellaire de 1 500 m² a été institué en cas de recours à l'assainissement individuel des eaux usées. De plus un minimum parcellaire de 2 500 m² a été institué sur les parcelles de l'entrée d'agglomération pour le respect des principes du paysage d'entrée d'agglomération.

↳ La présente modification du PLU apporte la disposition supplémentaire suivante : « La parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, doit avoir une superficie d'au moins 1 500 m² ». Cette modification du PLU permet d'atteindre pleinement l'objectif fixé initialement par la commune lors de la révision du POS en PLU.

2. Economiser la consommation d'espace et renforcer la centralité

- Comblent les espaces interstitiels non urbanisés, mais cernés par l'urbanisation ;
Plan de zonage : toutes les zones AU correspondent à des espaces interstitiels. Des secteurs de densification déjà urbanisables au POS le sont toujours dans le PLU.

↳ La présente modification du PLU ne touche pas au plan de zonage.

- Densifier les secteurs déjà urbanisés dans la mesure où les conditions d'accès et le dimensionnement des réseaux sont suffisants ;
Toutes les zones U autorisent la densification excepté le secteur UB car il se situe en entrée d'agglomération.

↳ Les règles permettant de définir la consommation de terrain par la construction en zone U ont été modifiées par la présente procédure. Il s'agit des règles suivantes :

- ✓ *l'emprise maximale des constructions au sol (article 9),*
- ✓ *la hauteur maximale des constructions (article 10).*

Le PLU ne dispose pas de règle concernant le coefficient d'occupation du sol. De ce fait, les règles des articles 9 et 10 suffisent à définir le volume constructible de la parcelle. Les règles concernant l'implantation des constructions au sein des parcelles ont également été revues afin d'être cohérentes avec les modifications amenées aux articles 9 et 10 et offrir davantage de souplesse. Ces modifications ne contreviennent pas à l'objectif de densification fixé par le PLU initial.

- Réinvestir les logements vacants.
Ceci est le premier principe avant d'ouvrir à l'urbanisation.

3. Permettre un développement communal tout en préservant le patrimoine bâti

- Sauvegarder les grandes demeures et les bâtiments ayant une architecture « remarquable » ;
Plan de zonage : les anciennes constructions sont inscrites en zone UP, ainsi cela permettra de renforcer la centralité.

↳ La présente modification du PLU ne touche pas au plan de zonage.

- Inciter à la réhabilitation des bâtis existants ;
La commune veillera à communiquer sur le sujet.
- Intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement par la mise en place de prescriptions en matière de traitement des façades, des clôtures et plantations, d'implantation et de hauteur des constructions respectant la topographie.
Les articles du règlement écrit ont été renseignés afin de donner des prescriptions dans toutes les zones.

↳ La présente modification du PLU a modifié certaines dispositions de l'article 11 du règlement du PLU (relatif à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) afin de les adapter lorsqu'elles ont été jugées trop contraignantes et afin également de les rendre conforme avec la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle 2).

Il est donc démontré ici que les modifications apportées par la présente procédure ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du PLU d'Houpeville.

Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Elles ne réduisent pas non plus une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,

Elles n'apportent pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En conclusion, les besoins d'adapter les règles d'urbanisme du PLU d'Houpeville ne demandent pas à recourir à la procédure de révision normale ou de révision simplifiée.

L'utilisation de la présente procédure de modification est justifiée puisque les changements apportés à l'article 3 et aux articles 5 à 13 du règlement des zones U, AU, N et A du PLU amènent une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan.

III. Les modifications du règlement

Un tableau comparatif entre les écritures du règlement actuel et modifié du PLU de Houpeville est joint à la fin de cette note explicative.

A. L'article 3

Dans le règlement actuel des zones U, AU, N et A du PLU, l'article 3 comporte une disposition qui est rédigée comme suit:

3.8. Dans le cadre de constructions groupées, une emprise de 15 mètres de long et de 3 mètres de large sera réservée, sur le domaine privé, en limite de la voirie publique, pour le dépôt et la collecte des ordures ménagères.

Dans le cadre de constructions groupées, le PLU de Houpeville exige la réalisation d'une aire pour le dépôt et la collecte des ordures ménagères dont les dimensions minimales paraissent disproportionnées (15 m x 3 m, soit une aire d'une superficie minimale de 45 m²) par rapport à la taille des opérations groupées réalisées habituellement sur le commune (2 à 5 habitations groupées par opération). Pour cette raison, cette disposition est modifiée comme il suit :

3.8. Dans le cadre de constructions groupées, une emprise sera réservée, sur le domaine privé, en limite de la voirie publique, pour le dépôt et la collecte des ordures ménagères.

En lien avec cette modification, la disposition de l'article 13 qui stipule que :

13.6 Les emprise de 15 mètres de long et de 3 mètres de large réservées pour la collecte des ordures ménagères devront être intégrées du point de vue paysager tout en garantissant un bon accès pour les camions de collecte

est modifiée comme suit :

13.6 Les emprises réservées pour la collecte des ordures ménagères devront être intégrées du point de vue paysager tout en garantissant un bon accès pour les camions de collecte

B. L'article 5

Zones U, AU, N et A

Dans le règlement actuel de l'ensemble des zones du PLU, l'article 5 comporte une disposition qui est rédigée comme suit:

5.1 Dans tous les secteurs, en cas de recours à l'assainissement autonome, il est exigé un minimum parcellaire de 1 500 m² pour toutes les constructions à l'exception des annexes.

5.2. Le respect du minimum parcellaire s'applique également en cas de division parcellaire d'une unité foncière.

Actuellement, le PLU de Houpeville impose un minimum parcellaire pour les terrains constructibles, et précise que ce minimum parcellaire s'applique en cas de division parcellaire d'une unité foncière. Toutefois, cette précision n'est pas assez claire. Elle ne mentionne pas le cadre de procédure dans lequel ces divisions peuvent avoir lieu.

L'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme précise que «*dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.*».

Ainsi, dans le cadre du PLU actuel de Houpeville, le respect de la règle de la superficie minimale est vérifié au regard de la superficie de l'assiette d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division mais pas toujours au regard de la superficie des lots créés dans le périmètre de l'opération autorisée.

Pour éviter aux pétitionnaires de s'affranchir de la règle de superficie minimale, la présente modification du PLU modifie l'écriture de la disposition 5.2.

Cette modification du PLU permet d'atteindre pleinement l'objectif fixé initialement par la commune lors de la révision du POS en PLU.

La disposition 5.1 des zones U, AU, N et A sera ainsi rédigée :

5.1. Dans tous les secteurs, en cas de recours à l'assainissement autonome, il est exigé un minimum parcellaire de 1 500 m² pour toutes les constructions à l'exception des annexes. La parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, doit avoir une superficie d'au moins 1 500m² en cas de recours à l'assainissement autonome.

C. L'article 6

Zone U, AU, N, A

Pour l'ensemble des zones U, AU, N et A, l'article 6 du règlement du PLU actuel impose aux constructions ayant une rampe d'accès au sous-sol, un recul de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Depuis l'approbation du PLU, cette disposition particulière a apporté des difficultés pour la réalisation de plusieurs projets de construction. Elle sera donc supprimée.

Zones UP, AU et N

Dans la zone UP, l'article 6 dispose que les constructions doivent s'implanter en limite d'emprise publique ou avec un recul minimum de 5 m. Au sein des zones AU et N, l'article 6 dispose que les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Depuis l'approbation du PLU, ce retrait minimal de 5 mètres par rapport aux emprises publiques pose des difficultés pour la réalisation des projets de construction. Il a aussi pour conséquence de limiter la densification des secteurs, notamment en empêchant l'urbanisation des parcelles de taille modeste et en rendant plus difficile les projets de constructions sur les parcelles en angle (bordées par deux voies publiques).

Les élus souhaitent réduire ce retrait minimal d'implantation des constructions par rapport aux limites d'emprises publiques en le faisant passer de 5 mètres à 3 mètres.

Dans le cas de la zone UP, l'objectif est que les constructions s'implantent soit en limite d'emprise publique soit en respectant un recul minimum de 3 mètres. Pour rappel, la particularité de la zone UP (zone Urbaine d'intérêt Patrimonial) est qu'une partie des maisons individuelles se trouve implantée en limite d'emprise publique. L'objectif du PLU actuel n'est pas de créer des fronts bâtis continus le long des voies de cette zone puisque la possibilité de s'implanter en retrait de l'alignement est offerte par le règlement. Dans le cas d'une implantation en retrait, l'imposition d'un retrait minimal de 5 mètres poursuit deux objectifs :

- permettre la création d'espaces verts entre les rues et les constructions
- assurer le stationnement des véhicules hors des voies publiques.

Les élus estiment aujourd'hui que la réduction de l'espace situé entre les constructions et la rue ne portera pas atteinte au caractère rural et jardiné du secteur. Par ailleurs, les besoins en stationnement peuvent être satisfaits malgré la diminution à 3 mètres du retrait d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques. En effet, les constructions ne s'implantent jamais d'une limite latérale à une autre et il suffit d'un espace libre de 2 m entre la construction et la limite latérale de la propriété pour pouvoir y stationner les véhicules des résidents.

Dans le cas des zones AU, l'objectif de la réduction à 3 mètres du retrait d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques est de permettre la réalisation de nouveaux

quartiers plus denses que ce que permet l'actuel règlement du PLU. Pour rappel, les zones A Urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme de Houpeville comprennent :

- des zones A Urbaniser Aggloméré (AUA) qui se situent tous dans la partie agglomérée du bâti de la commune et sont destinées à recevoir des constructions individuelles à vocation d'habitat.
- une zone A Urbaniser d'Équipement correspond à des terrains nus situés entre la partie agglomérée du bâti de la commune et la lisière de forêt. Elle est destinée à recevoir des aménagements légers d'équipements publics et de loisirs.
- une zone A Urbaniser d'habitat où il ne faut pas augmenter les ruissellements. Elle correspond à des terrains agricoles situés en limite Nord de la partie agglomérée du bâti de la commune. Située en dehors de tous secteurs inondables, elle est destinée à recevoir des habitations nouvelles en veillant à l'infiltration de l'eau sur la parcelle afin ne pas impacter l'axe de ruissellement situé en aval.

Dans le cas des zones N, l'objectif de la réduction à 3 mètres du retrait d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques est de faciliter la réalisation des abris de jardins et autres annexes. En effet, on rappelle qu'aucune construction nouvelle n'est permise au sein des zones N hormis :

- les agrandissements, le changement de destination des constructions et les nouvelles constructions d'annexes au sein des zones NH: zones naturelles de hameaux correspondant aux hameaux de Saint-Maurice et du domaine au Loups.
- les petits abris de jardin au sein de la zone NJ: zone naturelle de jardin correspondant aux jardins ouvriers situés dans le bâti aggloméré.
- les constructions légères liées à l'activité de loisir au sein de la zone NL : zone naturelle de loisirs qui correspondant au Paint-ball

Zones N et A

Au sein du règlement de ces zones, une disposition particulière (déjà existante au sein du règlement des zones U et AU) a été ajoutée afin de permettre une implantation différente pour les reconstructions à l'identique après sinistre, pour les opérations de rénovations ou de réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante, pour les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics et enfin pour permettre l'agrandissement en continuité des constructions existantes.

D. L'article 7

Zone U, AU, N et A

Pour l'ensemble des zones U, AU, N et A, l'article 7 du règlement du PLU actuel dispose que :

« Dans le cas d'extension, l'implantation en continuité de la construction principale est admise. »

Cette disposition sera reformulée comme suit :

« Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui n'est pas implantée conformément à l'article précédent [qui fixe le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives en fonction des particularités de chaque zone U, AU, N et A], le prolongement de la façade ou du pignon en place pourra être accepté ».

Zone U

Dans l'actuel PLU, l'article 7 de la zone U dispose que:

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

U.7.2. Les constructions peuvent être implantées :

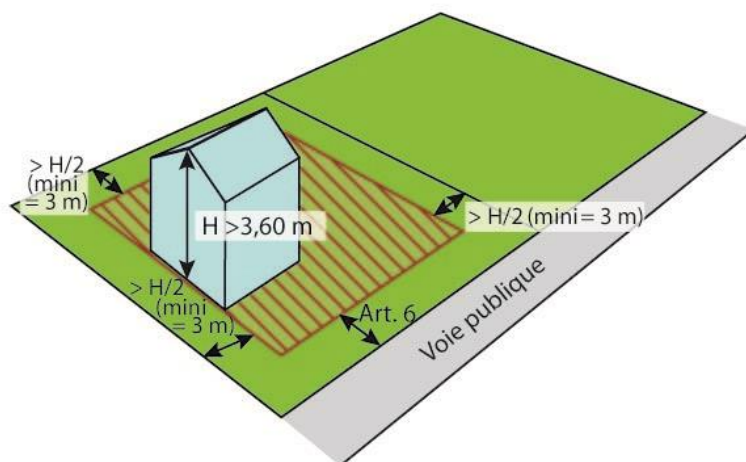
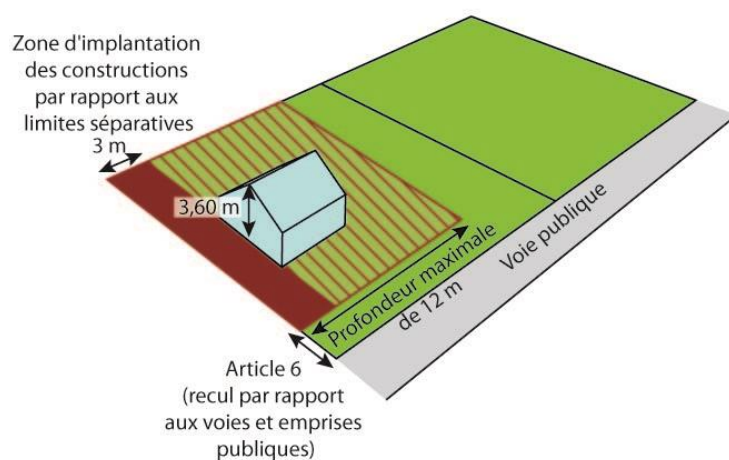
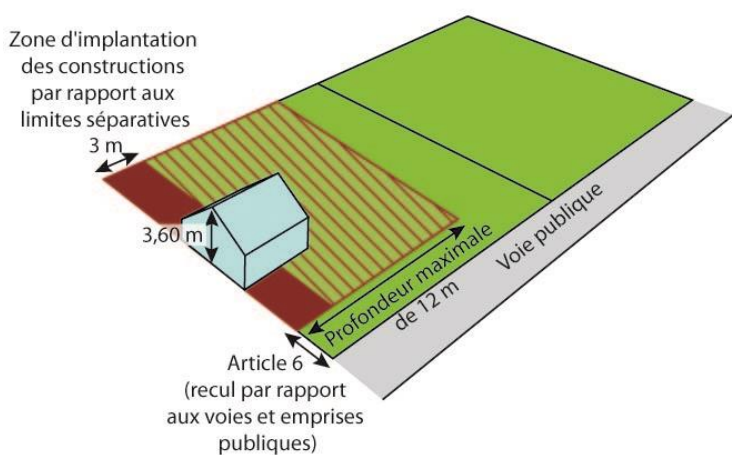
- soit sur limite séparative, ou avec un recul inférieur à 3 m, pour les constructions dont la hauteur maximum est de 3,60 m et sur une profondeur maximum de 12 m.
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m.

La construction en limite séparative est autorisée pour les petites constructions (abris de jardins..) inférieures à 3 m au faîtage et inférieures à 20 m².

Les élus souhaitent clarifier ces dispositions qui ne sont pas facilement comprises par les habitants. En effet, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives (que ce soient des limites latérales ou les limites de fond de parcelle) est une distance calculée en fonction de la hauteur de la construction. La règle est rédigée sur le principe d'une règle alternative qui, si elle est réécrite en partant du facteur qui conditionne le retrait par rapport aux limites séparatives (à savoir la hauteur des constructions) pourrait déjà être plus claire :

- pour les constructions dont la hauteur maximum est de 3,60 m, elles peuvent s'implanter sur limite séparative ou avec un recul inférieur à 3 m et sur une profondeur maximale de 12 mètres (il est sous-entendu que la construction implantée sur la limite séparative ou à moins de 3 m de celle-ci ne pourra pas avoir une façade longue de plus de 12 mètres)
- pour les constructions dont la hauteur dépasse 3,60 m, elles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance calculée par rapport à la hauteur de la construction ($h/2$) et avec un minimum (3 mètres).

Dans un cas comme dans l'autre, la hauteur de la construction est mesurée du terrain naturel jusqu'au faîtage du toit.



Concernant les constructions dont la hauteur dépasse 3,60 mètres, un retrait est obligatoire par rapport à chacune des limites séparatives. Ce retrait est variable. Il est en fonction de la hauteur de la construction mais ne peut pas être inférieur à 3 mètres. Ainsi, pour toutes les constructions dont la hauteur est comprise entre 3,60 m et 6 m, le retrait par rapport aux limites séparatives sera au minimum de 3 mètres. Pour les constructions dont la hauteur dépasse les 3 mètres, le retrait par rapport aux limites séparatives sera au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction (3,50 m minimum pour les constructions de 7 m de haut, 4 m minimum pour les constructions de 8 m de haut, 4,50 m minimum pour les constructions de 9 m de haut, etc.). Combinée avec l'article 6, les constructions se retrouvent donc implantées en milieu de parcelle (sauf en zone UP, où les constructions peuvent être implantées à l'alignement).

Cette implantation en milieu de parcelle rend difficile les projets d'extension, limite les capacités de division des terrains et donc de densification. Les élus souhaitent donc modifier les dispositions de l'article 7 en conséquence.

L'article 7 de la zone U sera ainsi rédigé :

U.7.1. Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative avec une hauteur inférieure à 3,60 m.
- soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 3 m.

U.7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui n'est pas implantée conformément à l'article précédent, le prolongement de la façade ou du pignon en place pourra, outre les dispositions de cet article, être accepté.

U.7.3. L'article U.7.1. ne s'applique pas :

- aux abris de jardins
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui pourront s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.

Ces nouvelles dispositions vont permettre aux constructions :

- soit de s'implanter en limite séparative si leur hauteur est inférieur à 3,60m. Le bâtiment peut s'implanter, soit d'une limite séparative à l'autre, soit sur une seule de ces limites en ménageant un retrait par rapport à l'autre.
- soit d'observer un recul d'au moins 3 mètres. Le pétitionnaire choisit alors de s'implanter en retrait mais ce retrait ne pourra pas être inférieur à 3 mètres.

Une disposition particulière a été prise afin de permettre une implantation libre des abris de jardins.

Zones AU et N

Pour les zones AU et N, l'article 7 du règlement du PLU actuel dispose que :

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

7.2. Les constructions devront être implantées avec un recul au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 5 mètres.

Les élus veulent souhaitent modifier ces dispositions afin de faciliter les projets de transformation des bâtiments existants et de permettre davantage de densité. Au sein des zones AU et N, l'article 7 du règlement disposera que :

« 7.1 Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative avec une hauteur inférieure à 3,60 m.

soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 3 m.

7.2. L'article 7.1. ne s'applique pas :

- aux abris de jardins
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limite d'emprise séparative. »

E. L'article 8

Zones U, AU, N et A

Dans l'actuel PLU, l'article 8 des zones U, AU, N et A est rédigé comme suit:

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

8.2. Les constructions à vocation d'habitation devront avoir un écartement au moins égal à la hauteur de la construction la plus haute, sans être inférieur à 10 mètres.

L'article 8 réglementant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas obligatoire. Les élus souhaitent laisser la liberté aux habitants de disposer leurs constructions comme ils le souhaitent au sein de leur propriété. Il leur revient donc de s'assurer par eux-mêmes que les distances entre les constructions permettent un ensoleillement suffisant et que les vues créées d'un bâtiment vers un autre ou celles ménagées vers le paysage environnant soient satisfaisantes.

L'article 8 des zones U, AU, N et A sera ainsi rédigé :

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

F. L'article 9

Zones U, AU, N et A

Dans l'ensemble des zones du PLU, l'article 9 du règlement est complété en y insérant la définition réglementaire de la notion d'emprise au sol définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme depuis le décret du 29 décembre 2011 (ce décret a été pris pour l'application de l'ordonnance du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme):

« L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Zones U, N et A

Dans l'ensemble des zones U, N et A, une disposition particulière a été insérée visant à permettre la réalisation de postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics sans contrainte d'emprise au sol.

« Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics. »

De cette manière, ces ouvrages peuvent être réalisés sur les plus petites parcelles.

A noter que cette disposition particulière n'a pas été insérée au sein du règlement de la zone AU puisque l'aménagement des zones AU doit être pensé dans son ensemble avant leurs ouvertures à l'urbanisation. Les orientations d'aménagement définis par le PLU stipulent d'ailleurs que ces zones

ne peuvent être débloquées que par des opérations d'aménagement d'ensemble, excepté pour les zones AUA, AUE et AUR où les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Zones U, AU, et N

Dans l'actuel PLU, l'article 9 des zones U, AU et N dispose que:

U.9.3. Dans tous les secteurs, l'emprise au sol totale des constructions et des annexes sera limitée à 25% de l'unité foncière.

La règle relative à l'emprise maximale des constructions au sol est modifiée afin d'augmenter les possibilités de construire. La modification de la règle permet aux constructions d'occuper une emprise maximale de 35% de l'unité foncière alors que l'actuel règlement du PLU ne leur permet d'occuper que 25% de l'unité foncière.

Ainsi, par exemple, pour un terrain de 1 500 m², l'emprise totale des constructions sur l'unité foncière peut aller jusqu'à 525 m² alors que le règlement actuel du PLU ne lui permet d'aller qu'à 375 m² maximum. Cela représente une majoration des possibilités de construire de 40%.

Cette modification de la règle relative à l'emprise maximale des constructions au sol conforte l'objectif de densification fixé par le PLU initial.

Au sein des zones U, AU et N, l'article 9 du règlement disposera que :

U.9.4. Dans tous les secteurs, l'emprise au sol totale des constructions et des annexes sera limitée à 35% de l'unité foncière.

G. L'article 10

Zone U

Dans l'actuel PLU, l'article 10 de la zone U est rédigé comme suit:

Article U.10 : Hauteur maximum des constructions

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

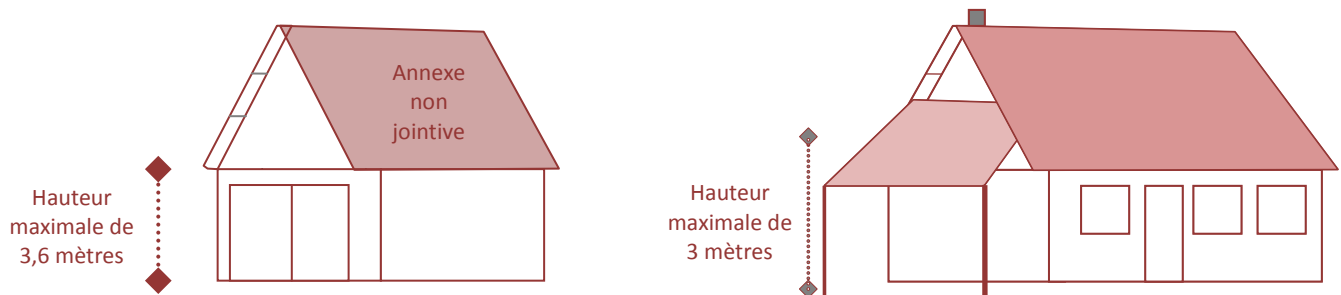
U.10.2. Les constructions principales à vocation d'habitation, de commerce, de service et d'activité ne pourront pas dépasser :

- **3,6 mètres maximum de hauteur pour les secteurs UA, UB et UR ;**
- **7,2 mètres maximum de hauteur pour le secteur UP si la construction est située en limite d'emprise publique ou 3,6 mètres maximum de hauteur si la construction n'est pas située en limite d'emprise publique ;**
- **9,6 mètres maximum de hauteur pour les secteurs UE et UC.**

U.10.3. Dans tous les secteurs la hauteur des constructions à vocation d'habitation ayant une toiture monopente est limitée à 2.5 mètres.

U.10.4. Dans tous les secteurs la hauteur des constructions à vocation d'annexe ne pourra pas dépasser :

- **pour les annexes jointives ayant au moins deux pentes, la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées**
- **3,6 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ayant au moins deux pentes**
- **3 mètres pour les annexes jointives monopentes de type charreterie, à condition que cette annexe soit en pignon**



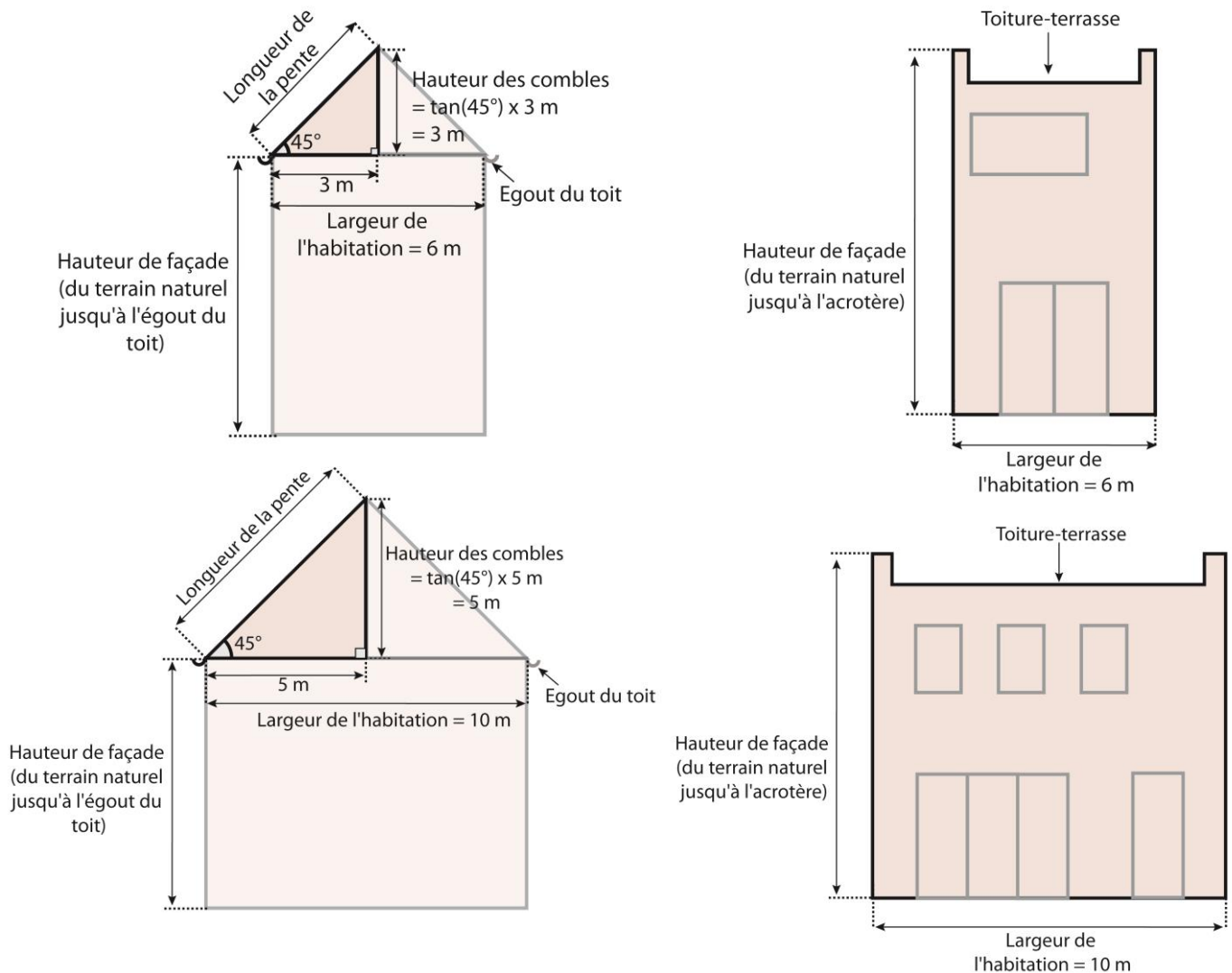
U.10.5. La hauteur minimum de la gouttière des constructions à vocation d'habitation, par rapport au terrain naturel, devra être supérieure à 2 mètres.

Les modifications apportées aux dispositions de l'article 10 visent avant tout à clarifier son application. En effet, dans le PLU actuel, la hauteur maximale des constructions est fixée par un point bas et un point haut. Le point bas servant de référence dans le calcul de la règle de hauteur n'est pas modifié. Il s'agit du terrain naturel au niveau du médian (du milieu) de l'implantation de la construction. En revanche, le point haut qui sert de référence dans le calcul de la règle de hauteur est modifié.

Actuellement, il s'agit de :

- l'égout du toit, c'est-à-dire la ligne basse d'un pan de couverture,
- OU
- l'acrotère, c'est-à-dire l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Ce point de référence aboutit à différentes hauteurs possibles selon la hauteur prise par les combles. A noter que, par ailleurs, l'article 11 du règlement actuel du PLU encadre les possibilités de hauteurs des combles en stipulant que « *les toitures des constructions à vocations d'habitation devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera au minimum de 45 degrés. Cet article ne s'applique pas aux toitures terrasses* ». Ainsi, par exemple, dans le cas d'une maison individuelle classique de forme rectangulaire, si la maison est large de 6 m, la hauteur des combles sera de 3 m. Si elle est large de 10 m, la hauteur des combles sera de 5m.



On peut estimer approximativement les hauteurs maximales permises par les règles actuelles du PLU.

Elles sont actuellement fixées, pour les constructions principales à vocation d’habitation, de commerce, de service et d’activité, à :

- 3,6 m maximum dans les secteurs UA, UB et UR,
- 7,2 m maximum dans le secteur UP si la construction est située en limite d’emprise publique ou 3,6 m maximum si la construction n’est pas située en limite d’emprise,
- 9,6 m maximum dans les secteurs UE et UC.

Ainsi, avec l’aménagement de combles au-dessus de l’égout du toit, on parvient à estimer les hauteurs maximales permises pour les constructions précitées (du terrain naturel jusqu’au faîtage):

- entre 6 et 9 m maximum dans les secteurs UA, UB et UR,
- entre 9,50 et 12,50 m maximum dans le secteur UP si la construction est située en limite d’emprise publique ou entre 6 et 9 m maximum si la construction n’est pas située en limite d’emprise,
- entre 12 et 15 m maximum dans les secteurs UE et UC.

Pour clarifier la règle et permettre aux élus et aux habitants de mieux appréhender la hauteur maximale autorisée des constructions, le point de référence du point haut est modifié au profit du

point le plus haut d'une construction, c'est-à-dire le faîtage (ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées).

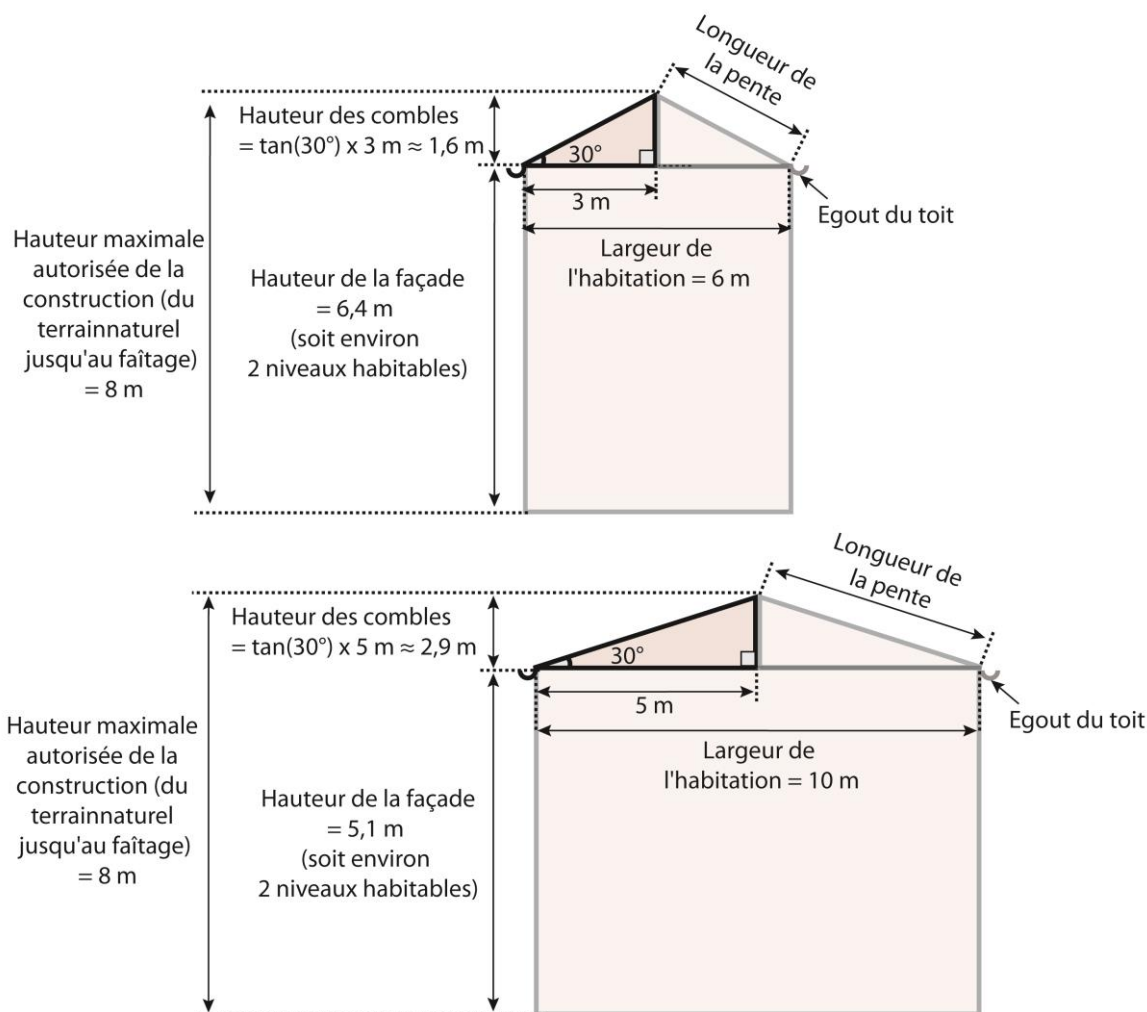
Les hauteurs maximales autorisées ont été revues afin de s'adapter à ce changement de point de référence du point haut des constructions.

Ainsi, avec les modifications apportées au règlement, les constructions principales à vocation d'habitation, de commerce, de service et d'activité ne pourront dépasser :

- 8 m maximum de hauteur pour les secteurs UA, UB, UP et UR ;
- 12 m maximum de hauteur pour les secteurs UE et UC.

Ces hauteurs maximales sont à croiser avec les modifications apportées aux règles relatives à l'inclinaison minimale des pentes de toiture (article 11). Effectivement, celles-ci ont été revues afin de passer d'une inclinaison minimale de 45° à une inclinaison minimale 30°.

Ainsi, au sein des secteurs UA, UB, UP et UR, avec une toiture à 2 pentes de 30°, la hauteur des combles peut varier entre 1 m et 3 m selon l'épaisseur de la construction. On en déduit que la hauteur de façade peut varier entre 5 m et 7 m. En d'autres termes, les modifications des règles de hauteur et d'inclinaison des pentes de toitures ont pour conséquence de permettre la réalisation de 2 niveaux habitables, voire 3 si les combles sont aménagés.



Au sein des zones UE et UC, avec une toiture à 2 pentes de 30°, la hauteur des combles peut varier entre 1 m et 3 m selon l'épaisseur de la construction. On en déduit que la hauteur de façade peut varier entre 9 m et 11 m. Autrement dit, il est possible de réaliser au maximum 4 niveaux habitables.

Zone AUE

La hauteur maximale des constructions principales à vocation d'habitation, de commerce, de service et d'activité a été revue du fait que les hauteurs sont désormais déterminées entre le terrain naturel et le sommet de la construction (faîtage ou acrotère). Ainsi, elle passe de 3 mètres maximum entre le terrain naturel et l'égout du toit à 12 mètres maximum entre le terrain naturel et le sommet de la construction (faîtage ou acrotère). Avec la modification de la règle relative à l'inclinaison minimale des pentes de toiture, il sera désormais possible de réaliser 4 niveaux habitables.

Zone AUA, AUR, N et A

Les hauteurs maximales autorisées par le règlement des zones AUA, AUR et A ont été revues du fait que les hauteurs sont désormais déterminées entre le terrain naturel et le sommet de la construction (faîtage ou acrotère). Ainsi, elle passe de 3 mètres maximum entre le terrain naturel et l'égout du toit à 8 mètres maximum entre le terrain naturel et le sommet de la construction (faîtage ou acrotère). Avec la modification de la règle relative à l'inclinaison minimale des pentes de toiture, il sera désormais possible de réaliser 3 niveaux habitables (pour parvenir à réaliser ces 3 niveaux habitables, il faut nécessairement aménager les combles).

Zones U, AU et N : hauteur des annexes

Au sein du règlement des zones U, AU et N, la hauteur des annexes est actuellement limitée en combinant plusieurs critères :

- Annexes jointives ou non jointives
- Annexes jointives monopente ou ayant plusieurs pentes.

Les élus souhaitent simplifier la règle et n'encadrer que les hauteurs des abris de jardins. La hauteur des annexes de type garage sont donc soumis aux mêmes règles que celles établies pour les constructions d'habitation.

En conséquence, la hauteur des annexes qui est actuellement limitée :

en zone U :

- à la hauteur maximale de la construction principale sur laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives ayant au moins 2 pentes,
- à 3,60 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ayant au moins deux pentes,
- à 3 mètres pour les annexes jointives monopentes de type charreterie, à condition que celle-ci soit en pignon

en zone AU et N :

- à la hauteur maximale de la construction principale sur laquelle elles sont accolées pour les annexes jointives ayant au moins 2 pentes,
- à 3 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ayant au moins deux pentes,
- à 2,50 mètres pour les annexes jointives monopentes de type charreterie, à condition que celle-ci soit en pignon

n'est plus réglementée que pour les abris de jardin. Sur toutes les zones U, AU et N, la disposition suivante a été intégrée :

« La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50 mètres »

H. L'article 11

Aspect extérieur

La loi Grenelle 2 a introduit au code de l'urbanisme le nouvel article L. 111-6-2 qui dispose que le permis de construire et les autres autorisations ne pourront pas s'opposer à :

- l'utilisation de matériaux renouvelables,
- l'utilisation de matériaux et de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales,

- l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Ainsi, certaines dispositions du règlement actuel qui peuvent faire obstacle à cette maîtrise de l'énergie et à la production énergétique à partir de sources renouvelables ont été modifiées en conséquence. Ainsi, le règlement des zones U, AU, N et A dispose actuellement que :

« Les matériaux brillants et les plaques à petites ondes sont interdites »

La présente modification du règlement a été ajoutée à cette disposition la mention suivante :

« Les matériaux brillants et les plaques à petites ondes sont interdites (seront cependant autorisés les matériaux nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur et dans les toitures) ».

Toiture

Concernant les toitures, le règlement du PLU actuel conditionne le recours à différents types de toitures possibles (toiture à double pentes, toiture monopente, toiture terrasse) selon différents critères qui ne sont pas toujours compris par les élus et les habitants. Plusieurs dispositions ont donc été modifiées afin de supprimer ou d'assouplir ces conditions.

Ainsi, le règlement des zones U, AU et A dispose actuellement que :

« Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à vocation d'habitation à condition que la totalité de la toiture soit en toiture terrasse ou que au moins 50% de la construction soit constitué d'une toiture double pente »

La présente modification du règlement modifie cette disposition afin d'autoriser les toitures-terrasses sans aucune condition :

« Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à vocation d'habitation. »

Pareillement, le PLU actuel impose une pente de toiture aux constructions trop contraignante et impactant fortement la hauteur totale des constructions. Les dispositions prises quant à l'inclinaison minimale des toitures ont donc été assouplies.

Ainsi, pour les constructions à vocation économique, le règlement des zones U et AU dispose actuellement que :

« Les toitures monopentes sont autorisées pour les constructions principales à vocation économique à condition que la construction soit constituée de deux modules monopentes différents et que la pente de chaque module soit comprise entre 5 et 30 degrés. »

Cette disposition a été supprimée.

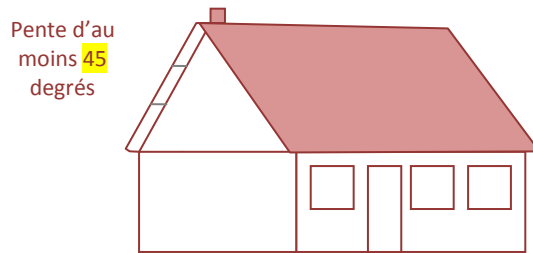
Pour les constructions à vocation agricole, le règlement de la zone A dispose que :

« Les toitures monopentes sont autorisées pour les constructions principales à vocation agricole à condition que la construction soit constituée de deux modules monopentes différents et que la pente de chaque module soit comprise entre 5 et 30 degrés. »

Cette disposition a été supprimée.

Pour les constructions à vocation d'habitation, le règlement des zones U, AU et A dispose que, lorsque le pétitionnaire choisit de réaliser une habitation dont la toiture aura des pentes (plutôt qu'une toiture-terrasse), alors cette toiture aura au moins 2 pentes (donc les toitures monopentes sont interdites mais les toitures à 3 ou 4 pentes voire plus sont autorisées) et, en outre, chaque pente de toiture sera au minimum de 45 degrés. La disposition en question est ainsi rédigée :

« Les toitures des constructions à vocation d'habitation devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera au minimum de 45 degrés. Cet article ne s'applique pas toitures terrasses. »



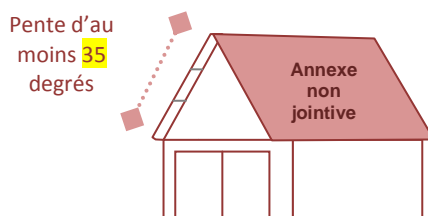
Dans la présente modification, l'inclinaison des pentes de toiture des habitations est revue pour passer d'un minimum de 45 degrés à un minimum de 30 degrés. La disposition sera donc ainsi rédigée :

« Les toitures des constructions à vocation d'habitation devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera au minimum de 30 degrés. Cet article ne s'applique pas toitures terrasses (article 11.7). »



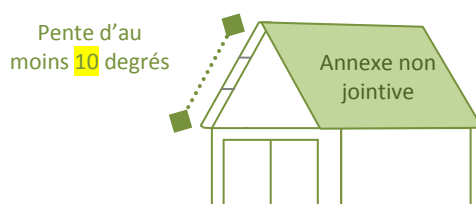
Concernant les annexes non jointives, le règlement des zones U, AU, N et A dispose que :

« Les annexes non jointives ayant au moins deux pentes sont autorisées chaque pente sera au minimum de 35 degrés. »



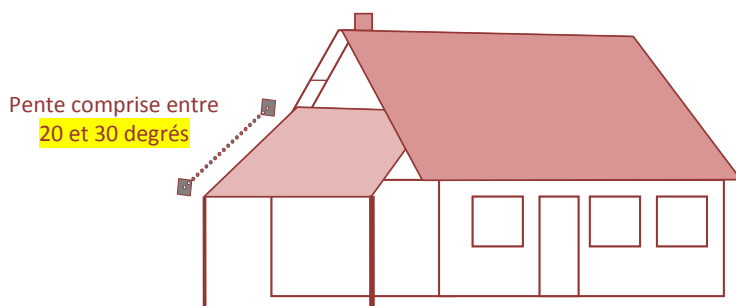
Dans la présente modification, l'inclinaison des pentes de toiture des annexes non jointives est revue pour passer d'un minimum de 35 degrés à un minimum de 10 degrés. La disposition sera donc ainsi rédigée :

« Les annexes non jointives ayant au moins deux pentes sont autorisées chaque pente sera au minimum de 10 degrés. »



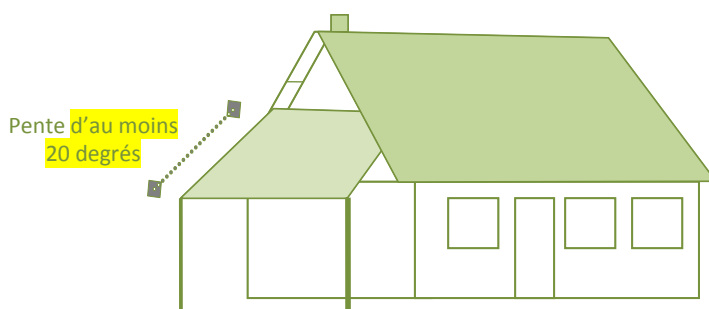
De la même manière, pour les annexes jointives monopentes, le règlement des zones U, AU, N et A dispose actuellement que :

« Les annexes jointives monopentes de type charreterie peuvent être autorisées à condition qu'elles soient implantées en pignon de la construction sur lesquelles elles sont accolées et que la pente soit comprise entre 20 et 30 degrés ».



Cette disposition est revue de la manière suivante :

« Les annexes jointives monopentes de type charreterie peuvent être autorisées à condition qu'elles soient implantées en pignon de la construction sur lesquelles elles sont accolées et que la pente soit au minimum de 20 degrés ».



Façade

Le règlement des zones U, AU, N et A PLU actuel encadre les couleurs permises pour les colombages. Cette disposition est jugée trop restrictive et a été supprimée.

Les clôtures

La hauteur maximale des clôtures en limite d'emprise publique imposée par l'actuel PLU est de 1,50m. Cette hauteur ne correspond pas aux demandes actuelles qui concernent en général des clôtures de 1.80 mètres. La commune souhaite donc modifier la hauteur maximale des clôtures à 1.80 mètres, aussi bien pour les clôtures situées à l'alignement du domaine public que pour les clôtures situées en limites séparatives.

La disposition suivante :

« Dans le cas de soubassements en matériaux opaques, ceux-ci ne devront pas excéder 30 cm de hauteur ».

A été supprimée.

I. L'article 12

Dans l'actuel PLU, l'article 12 des différentes zones du PLU exige des pétitionnaires la réalisation de deux places de stationnement par logement sur domaine privé en plus des places couvertes. Depuis l'approbation du PLU, cette exigence apporte beaucoup de difficultés pour la réalisation des projets de construction et contrevient à l'objectif de densification du PLU. Cette exigence a donc été revue afin que soit demandé une seule place de stationnement par logement sur domaine privé (en plus des places couvertes).

Par ailleurs, le PLU actuel demande à ce que « les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées devront être végétalisés afin que les caravanes ne pas visibles des lieux avoisinants ». Cette disposition jugée trop contraignante est supprimée.

J. L'article 13

Dans l'actuel PLU, l'article 13 prévoit que « les haies composées d'essence arbustive ne devront pas dépasser 2.20 mètres maximum de hauteur ». Cette disposition est modifiée afin de rabaisser la hauteur maximale des haies de 2,20 m à 2 m.

IV. Conclusion

Les modifications apportées au PLU de la commune portent sur l'article 3 et sur les articles 5 à 13 du règlement de toutes les zones du PLU. L'ensemble de ces modifications ne remet pas en cause l'économie générale du PLU de la commune de Houpeville.

Les modifications explicitées ci-dessus se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- Une notice de présentation des présentes modifications
- Le règlement modifié

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.

V. Tableau comparatif entre les écritures du règlement actuel et modifié du PLU de Houpeville**Règlement actuel de la zone U****Article U.3 : Accès et voirie**

Pour tous les secteurs :

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

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

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

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

U.3.5. Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe ci-après.

Règlement après modification de la zone U**Article U.3 : Accès et voirie**

Pour tous les secteurs :

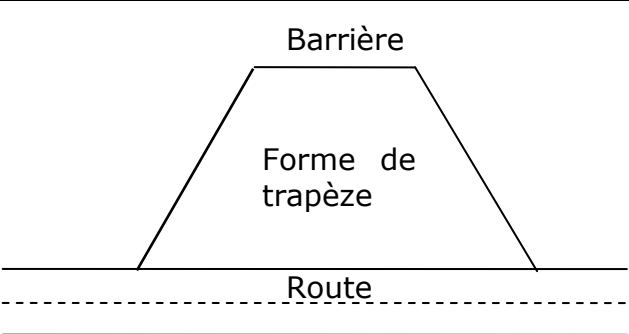
U.3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès sur voie publique ou privée. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

U.3.5. Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe ci-après.



U.3.6. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie afin d'éviter que les eaux pluviales des voiries ne l'inonde.

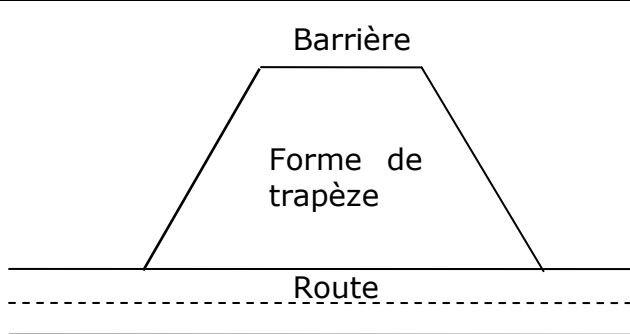
U.3.7. Les voies privées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

U.3.8. Dans le cadre de constructions groupées, une emprise de 15 mètres de long et de 3 mètres de large sera réservée, sur le domaine privé, en limite de la voirie publique, pour le dépôt et la collecte des ordures ménagères.

Article U.5 : Caractéristiques des terrains

U.5.1. Dans tous les secteurs, en cas de recours à l'assainissement autonome, il est exigé un minimum parcellaire de 1 500 m² pour toutes les constructions à l'exception des annexes.

U.5.2. Le respect du minimum parcellaire s'applique également en cas de division parcellaire d'une unité foncière.



U.3.6. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie afin d'éviter que les eaux pluviales des voiries ne l'inonde.

U.3.7. Les voies privées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

U.3.8. Dans le cadre de constructions groupées, une emprise sera réservée, sur le domaine privé, en limite de la voirie publique, pour le dépôt et la collecte des ordures ménagères.

Article U.5 : Caractéristiques des terrains

U.5.1. Dans tous les secteurs, en cas de recours à l'assainissement autonome, il est exigé un minimum parcellaire de 1 500 m² pour toutes les constructions à l'exception des annexes. La parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, doit avoir une superficie d'au moins 1 500m² en cas de recours à l'assainissement autonome.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante, aux postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics. Dans le cas d'extension, l'implantation en continuité de la construction principale est admise.

U.6.1. Le long des emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

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

- au secteur UP, où les constructions devront s'implanter en limite d'emprise publique ou avec un recul minimum de 5 mètres ;
- aux constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, qui doivent respecter un recul minimum de 10 mètres ;

aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics **qui pourront s'implanter sans restriction de recul par rapport aux voies et emprises publiques.**

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

Dans le cas d'extension, l'implantation en continuité de la construction principale est admise.

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante, aux postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics. Dans le cas d'extension, l'implantation en continuité de la construction principale est admise.

U.6.1. Le long des emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres.

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

au secteur UP, où les constructions devront s'implanter en limite d'emprise publique ou avec un recul minimum de **3 mètres** ;

aux **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics **qui pourront s'implanter sans restriction de recul par rapport aux voies et emprises publiques.**

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

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

U.7.2. Les constructions peuvent être implantées :
soit sur limite séparative, ou avec un recul inférieur à 3 m, pour les constructions dont la hauteur maximum est de 3,60 m et sur une profondeur maximum de 12 m.

soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m.

La construction en limite séparative est autorisée pour les petites constructions (abris de jardins..) inférieures à 3 m au faîtage et inférieures à 20 m².

U.7.3. L'article U.7.2. ne s'applique pas **aux ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics **qui pourront s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.**

U.7.1. Les constructions doivent être implantées :
soit en limite séparative avec une hauteur inférieure à 3,60m

soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 3 m.

U.7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui n'est pas implantée conformément à l'article précédent, le prolongement de la façade ou du pignon en place pourra, outre les dispositions de cet article, être accepté.

U.7.3. L'article U.7.1. ne s'applique pas :
-aux abris de jardins
- **aux ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics **qui pourront s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.**

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

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

U.8.2. Les constructions à vocation d'habitation devront avoir un écartement au moins égal à la hauteur de la construction la plus haute, sans être inférieur à 10 mètres.

Article U.9 : Emprise au sol

U.9.1. L'emprise au sol des abris de jardins ne devra pas dépasser 20 m² au total sur l'unité foncière.

U.9.2. L'emprise au sol des vérandas ne devra pas dépasser 35 m² en totalité sur la parcelle.

U.9.3. Dans tous les secteurs, l'emprise au sol totale des constructions et des annexes sera **limitée à 25%** de l'unité foncière.

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

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

Article U.9 : Emprise au sol

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics.

U.9.1. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

U.9.2. L'emprise au sol des abris de jardins ne devra pas dépasser 20 m² au total sur l'unité foncière.

U.9.3. L'emprise au sol des vérandas ne devra pas dépasser 35 m² en totalité sur la parcelle.

U.9.4. Dans tous les secteurs, l'emprise au sol totale des constructions et des annexes sera **limitée à 35%** de l'unité foncière.

Article U.10 : Hauteur maximum des constructions

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

U.10.2. Les constructions principales à vocation d'habitation, de commerce, de service et d'activité ne pourront pas dépasser :

- 3,6 mètres maximum de hauteur pour les secteurs UA, UB et UR ;
- 7,2 mètres maximum de hauteur pour le secteur UP si la construction est située en limite d'emprise publique ou 3,6 mètres maximum de hauteur si la construction n'est pas située en limite d'emprise publique ;
- 9,6 mètres maximum de hauteur pour les secteurs UE et UC.

U.10.3. **Dans tous les secteurs** la hauteur des constructions à vocation d'habitation ayant une toiture monopente est limitée à 2.5 mètres.

Article U.10 : Hauteur maximum des constructions

U.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction **jusqu'au sommet de la construction (faitage ou acrotère) sans s'appliquer aux éléments de superstructure (antennes, cheminées, dispositifs de ventilation...).**

U.10.2. Les constructions principales à vocation d'habitation, de commerce, de service et d'activité ne pourront pas dépasser :

- 8 mètres maximum de hauteur pour les secteurs UA, UB , UP et UR ;

- 12 mètres maximum de hauteur pour les secteurs UE et UC.

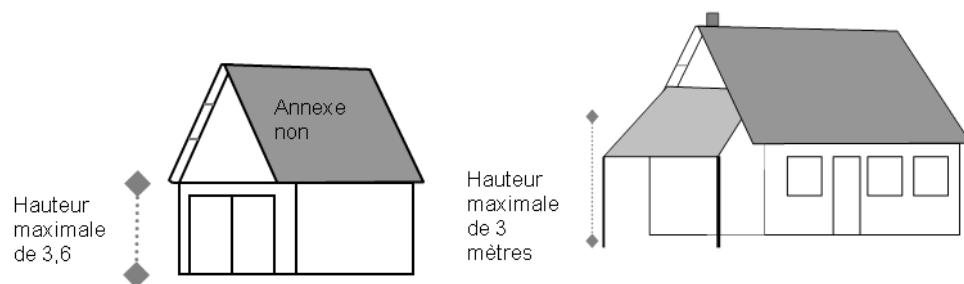
U.10.3. **Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui ne respecte pas la règle de hauteur de l'article précédent, le prolongement du toit ou du faitage est accepté.**

U.10.4. **Dans tous les secteurs** la hauteur des constructions à vocation d'annexe ne pourra pas dépasser :

pour **les annexes jointives ayant au moins deux pentes, la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées**

3,6 mètres maximum de hauteur pour les **annexes non jointives ayant au moins deux pentes**

3 mètres pour les annexes jointives monopentes de type charreterie, à condition que cette annexe soit en pignon



U.10.5. La **hauteur minimum de la gouttière des constructions à vocation d'habitation, par rapport au terrain naturel, devra être supérieure à 2 mètres.**

Article U.11 : Aspect extérieur

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

U.10.4. **Dans tous les secteurs, la hauteur des abris de jardins ne pourra pas dépasser 2,50 mètres.**

Article U.11 : Aspect extérieur

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

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

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

U.11.4. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural ou patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

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

U.11.6. Les sous-sols enterrés sont strictement interdits dans le secteur UR.

Les toitures :

Types de toiture

U.11.7. Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à vocation d'habitation à condition que la totalité de la toiture soit en toiture terrasse ou que au moins 50% de la construction soit constitué d'une toiture double pente.

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

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

U.11.4. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural ou patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

U.11.5. Les matériaux brillants et les plaques à petites ondes sont interdites (seront cependant autorisés les matériaux nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures).

U.11.6. Les accès extérieurs aux sous-sols enterrés sont strictement interdits dans le secteur UR.

Les toitures :

Types de toiture

U.11.7. Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à vocation d'habitation.

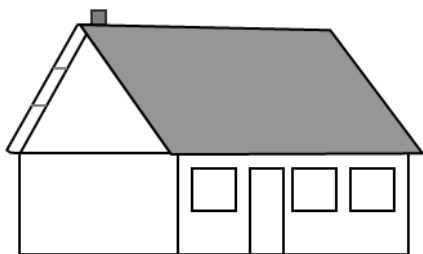
U.11.8. Les toitures monopentes sont autorisées pour les constructions principales à vocation économique à condition que la construction soit constituée de deux modules monopentes différents et que la pente de chaque module soit comprise entre 5 et 30 degrés.

U.11.9. Les toitures monopentes sont strictement interdites sur les constructions à vocation d'habitation.

U.11.10. Les toitures des constructions à vocation d'habitation devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera au minimum de 45 degrés.

Cet article ne s'applique pas aux toitures terrasses.

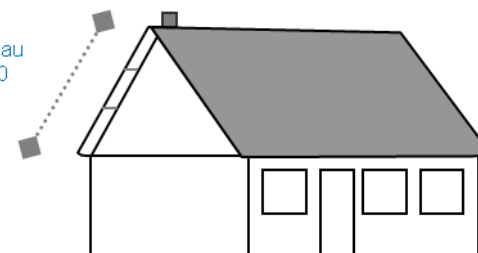
Pente d'au moins 45 degrés



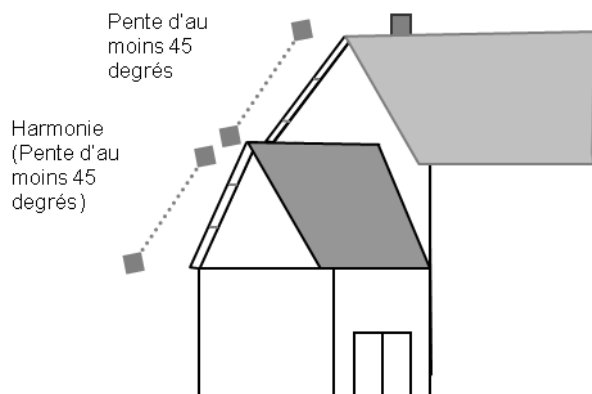
U.11.8. Les toitures des constructions à vocation d'habitation devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera **au minimum de 30 degrés**.

Cet article ne s'applique pas aux toitures terrasses (article U11.7).

Pente d'au moins 30 degrés

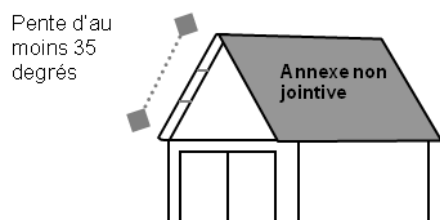


U.11.11. Les pentes des annexes jointives double pente devront être de même degré que les pentes de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.

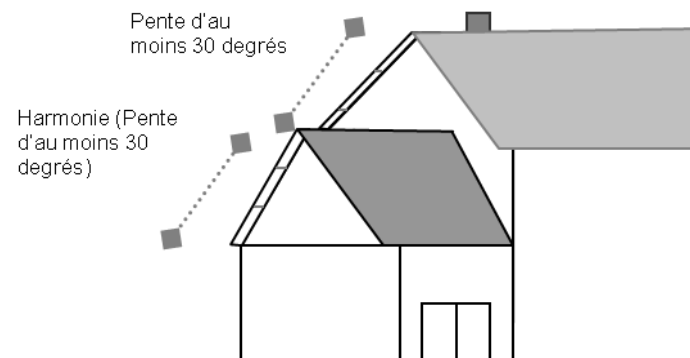


U.11.12. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

U.11.13. Les annexes non jointives ayant au moins deux pentes sont autorisées chaque pente sera au minimum de 35 degrés.

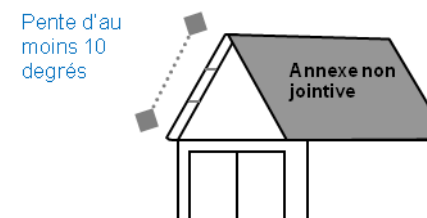


U.11.9. Les pentes des annexes jointives double pente devront être de même degré que les pentes de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.

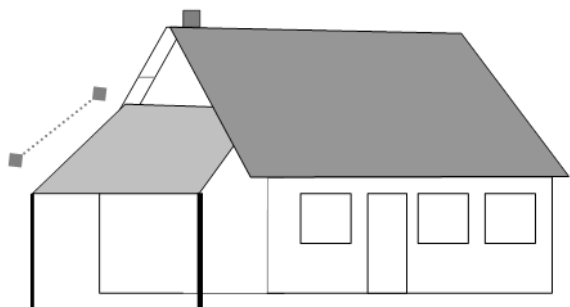


U.11.10. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

U.11.11. Les annexes non jointives ayant au moins deux pentes sont autorisées. Chaque pente sera au minimum de 10 degrés.



U.11.14. Les annexes jointives monopentes de type charreterie peuvent être autorisées à condition qu'elles soient implantées en pignon de la construction sur lesquelles elles sont accolées et que la pente soit comprise entre 20 et 30 degrés.



U.11.15. Les toitures des constructions devront posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, à l'exception des secteurs UE.

U.11.16. Les articles U.11.7. à U.11.15. ne s'appliquent pas aux annexes de type abris de jardin ou de type véranda.

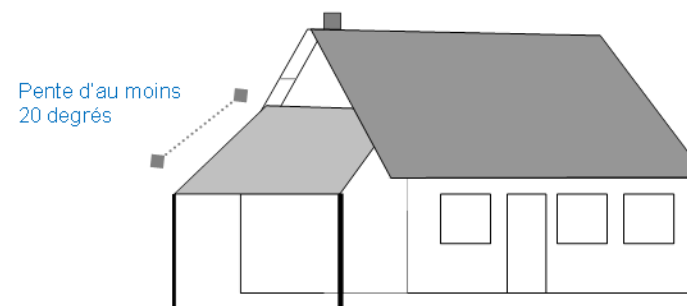
Matériaux et couleurs de toiture

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

U.11.18. Les matériaux de toiture devront être constitués d'ardoises (naturelles ou non), ou de tuiles (naturelles ou non), ou de zinc, ou de bois ou de chaume. Les vitrages sont autorisés sur les toitures

U.11.19. Les toitures brillantes ou de couleur vive sont interdites.

U.11.12. Les annexes jointives monopentes de type charreterie peuvent être autorisées à condition qu'elles soient implantées en pignon de la construction sur lesquelles elles sont accolées et que la pente soit **au minimum de 20 degrés**.



U.11.13. Les toitures des constructions devront posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, à l'exception des secteurs UE.

U.11.14. Les articles U.11.7. à U.11.13. ne s'appliquent pas aux annexes de type abris de jardin ou de type véranda.

Matériaux et couleurs de toiture

U.11.15. Les couleurs des toitures des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

U.11.16. Les matériaux de toiture devront être constitués d'ardoises (naturelles ou non), ou de tuiles (naturelles ou non), ou de zinc, ou de bois ou de chaume. Les vitrages sont autorisés sur les toitures

U.11.17. Les toitures brillantes ou de couleur vive sont interdites.

U.11.20. Pour les toitures constituées d'ardoises (naturelles ou non), ou de tuiles (naturelles ou non), les couleurs des toitures doivent être en harmonie avec les autres constructions ou annexes environnantes et doivent être dans les tons tuiles ou ardoises.

U.11.21. Dans le secteur UP, la construction d'annexe doit utiliser des matériaux de toiture nobles ou des imitations de qualité rappelant le caractère patrimonial de la construction à vocation d'habitation.

Les façades :

U.11.22. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

U.11.23. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

U.11.24. Les couleurs vives, les couleurs foncées et les couleurs criardes sont interdites pour les façades enduites ou peintes.

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

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

U.11.18. Pour les toitures constituées d'ardoises (naturelles ou non), ou de tuiles (naturelles ou non), les couleurs des toitures doivent être en harmonie avec les autres constructions ou annexes environnantes et doivent être dans les tons tuiles ou ardoises.

U.11.19. Dans le secteur UP, la construction d'annexe doit utiliser des matériaux de toiture nobles ou des imitations de qualité rappelant le caractère patrimonial de la construction à vocation d'habitation.

Les façades :

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

U.11.21. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

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

U.11.23. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

U.11.24. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité (briques, silex, pierres de taille...) permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peintures, à l'exclusion des couleurs vives, des couleurs foncées et des couleurs criardes.

U.11.27. Les couleurs des colombages devront être dans les tons bois, bleu ou vert. Les couleurs vives et criardes sont interdites.

U.11.28. Les couleurs des vérandas devront être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade et ne devront pas être de couleurs vives ou criardes.

U.11.29. L'architecture des vérandas devra être en harmonie avec les constructions sur lesquelles elles sont accolées.

U.11.30. Les travaux d'agrandissement des constructions à vocation d'habitation, d'activités, de commerces, de services et les annexes doivent utiliser des matériaux en harmonie avec la construction initiale.

U.11.31. Dans le secteur UP, toutes les constructions doivent utiliser des matériaux nobles ou des parements de qualité rappelant le caractère patrimonial de la construction à vocation d'habitation.

Les clôtures :

U.11.32. Les clôtures des parcelles ne pourront pas excéder 1.50 mètre en limite d'emprise publique et en limite séparative.

U.11.33. Dans le cas de soubassements en matériaux opaques, ceux-ci ne devront pas excéder 30 cm de hauteur.

U.11.34. Seuls les murs pleins sont autorisés, leur hauteur totale est limitée à 1.80 mètre. La hauteur totale des piliers est limitée à 2 mètres.

U.11.25. Les couleurs des vérandas devront être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade et ne devront pas être de couleurs vives ou criardes.

U.11.26. L'architecture des vérandas devra être en harmonie avec les constructions sur lesquelles elles sont accolées.

U.11.27. Les travaux d'agrandissement des constructions à vocation d'habitation, d'activités, de commerces, de services et les annexes doivent utiliser des matériaux en harmonie avec la construction initiale.

U.11.28. Dans le secteur UP, toutes les constructions doivent utiliser des matériaux nobles ou des parements de qualité rappelant le caractère patrimonial de la construction à vocation d'habitation.

Les clôtures :

U.11.29. Les clôtures des parcelles ne pourront pas excéder **1.80 mètre** en limite d'emprise publique et en limite séparative.

U.11.30. Les murs pleins sont autorisés, leur hauteur totale est limitée à 1.80 mètre. La hauteur totale des piliers est limitée à 2 mètres.

U.11.35. Les murs pleins et soubassements, s'ils ne sont pas réalisés en matériaux nobles, devront être enduits ou peints de la couleur de la construction principale de la parcelle à vocation d'habitation.

U.11.36. Seuls les canisses, paillons et filets d'occultations en matière naturelle sont autorisés, à condition que la hauteur ne dépasse pas 1.50 mètre.

U.11.37. Dans le secteur UR et dans toutes les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, toutes les clôtures seront ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

U.11.38. Les articles U.11.7 à U.11.37 ne s'appliquent pas au secteur UE

Article U.12 : Stationnement des véhicules

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

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

U.12.3. Les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées devront être végétalisés afin que les caravanes ne pas visibles des lieux avoisinants.

U.12.4. L'article U.12.1 ne s'applique pas au secteur UE.

U.11.31. Les murs pleins et soubassements, s'ils ne sont pas réalisés en matériaux nobles, devront être enduits ou peints de la couleur de la construction principale de la parcelle à vocation d'habitation.

U.11.32. Les canisses, paillons et filets d'occultations en matière naturelle sont autorisés, à condition que la hauteur ne dépasse pas 1.50 mètre.

U.11.33. Dans le secteur UR et dans toutes les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, toutes les clôtures seront ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

U.11.34. Les articles U.11.7 à U.11.32 ne s'appliquent pas au secteur UE

Article U.12 : Stationnement des véhicules

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

U.12.2. En plus des places couvertes, **est exigée une place de stationnement par logement** sur domaine privé, hors entrée charretière.

U.12.3. L'article U.12.1 ne s'applique pas au secteur UE.

Article U.13 : Espaces libres et plantations

U.13.1. Dans tous les secteurs les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter **au moins 50% de la superficie de l'unité foncière.**

U.13.2. Les haies devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en mairie.

U.13.3. Les linéaires de haies existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations en essences locales, excepté si le remplacement est ponctuel.

U.13.4. Les plantations en alignements repérés sur le document graphique réglementaire sont identifiées et protégés au titre de l'article L. 130.1. du code de l'urbanisme.

U.13.5. Les haies composées d'essence arbustive ne devront pas dépasser 2.20 mètres maximum de hauteur.

U.13.6. Les emprises de 15 mètres de long et de 3 mètres de large réservées pour la collecte des ordures ménagères devront être intégrées du point de vue paysager tout en garantissant un bon accès pour les camions de collecte.

Article U.13 : Espaces libres et plantations

U.13.1. Dans tous les secteurs les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter **au moins 50% de la superficie de l'unité foncière.**

U.13.2. Les haies devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en mairie.

U.13.3. Les linéaires de haies existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations en essences locales, excepté si le remplacement est ponctuel.

U.13.4. Les plantations en alignements repérés sur le document graphique réglementaire sont identifiées et protégés au titre de l'article L. 130.1. du code de l'urbanisme.

U.13.5. Les haies composées d'essence arbustive ne devront pas dépasser 2.00 mètres maximum de hauteur.

U.13.6. **Les emprises réservées pour la collecte des ordures ménagères devront être intégrées du point de vue paysager tout en garantissant un bon accès pour les camions de collecte.**

Règlement actuel de la zone AU

Article AU.3. : Accès et voirie

Pour tous les secteurs :

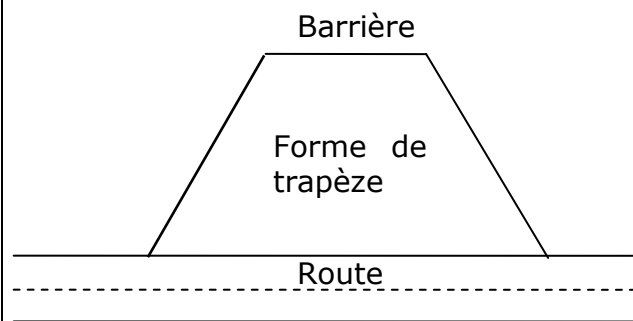
AU.3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès sur voie publique ou privée. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

AU.3.5. Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe ci-après.



Règlement après modification de la zone AU

Article AU.3. : Accès et voirie

Pour tous les secteurs :

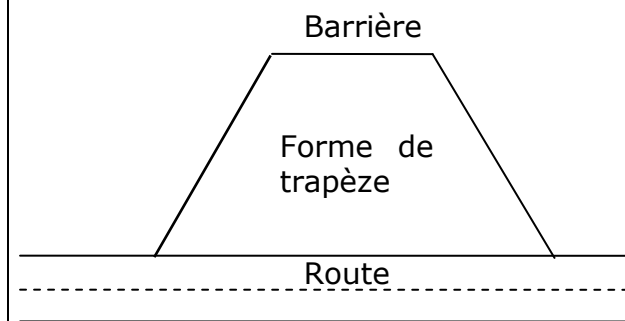
AU.3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès sur voie publique ou privée. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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

AU.3.5. Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe ci-après.



AU.3.6. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie afin d'éviter que les eaux pluviales des voiries ne l'inonde.

AU.3.7. Les voies privées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

AU.3.8. En plus de deux places de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière, est exigé, une place de stationnement immédiate, sur le domaine public de la zone AU, par construction à vocation d'habitation.

AU.3.9. Dans le cadre de constructions groupées, une emprise de 15 mètres de long et de 3 mètres de large sera réservée, sur le domaine privé, en limite de la voirie publique, pour le dépôt et la collecte des ordures ménagères.

Article AU.5 : Caractéristiques des terrains

AU.5.1. Dans tous les secteurs, en cas de recours à l'assainissement autonome, il est exigé **un minimum parcellaire de 1 500 m² pour toutes les constructions** à l'exception des annexes.

AU.5.2. Le respect du minimum parcellaire s'applique également en cas de division parcellaire d'une unité foncière.

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

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

AU.3.6. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie afin d'éviter que les eaux pluviales des voiries ne l'inonde.

AU.3.7. Les voies privées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

AU.3.8. **En plus de la place de stationnement par logement sur domaine privé**, hors entrée charretière, est exigé, une place de stationnement immédiate, sur le domaine public de la zone AU, par construction à vocation d'habitation.

AU.3.9. **Dans le cadre de constructions groupées, une emprise sera réservée, sur le domaine privé, en limite de la voirie publique, pour le dépôt et la collecte des ordures ménagères.**

Article AU.5 : Caractéristiques des terrains

AU.5.1. Dans tous les secteurs, en cas de recours à l'assainissement autonome, il est exigé **un minimum parcellaire de 1 500 m² pour toutes les constructions** à l'exception des annexes. **La parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, doit avoir une superficie d'au moins 1 500 m² en cas de recours à l'assainissement autonome.**

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

AU.6.1. Le **long des emprises publiques**, les constructions devront être implantées avec **un recul minimum de 3 mètres**.

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

aux constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, qui doivent respecter un recul minimum de 10 mètres ;

aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif **qui pourront s'implanter en limite d'emprise publique.**

Article AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

AU.7.2. Les constructions devront être implantées **avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 5 mètres.**

AU.7.3. L'article AU.7.2. ne s'applique pas **aux ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif **qui pourront s'implanter en limite d'emprise séparative.**

AU.6.2. L'article AU.6.1 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif **qui pourront s'implanter en limite d'emprise publique.**

Article AU.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

AU.7.1. Les constructions doivent être implantées :

Soit en limite séparative avec une hauteur de 3,60 m,
Soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 3 m

AU.7.2. L'article AU.7.1. ne s'applique pas :

- aux abris de jardins
- **aux ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif **qui pourront s'implanter en limite d'emprise séparative.**

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

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

AU.8.2. Les constructions à vocation d'habitation devront avoir un écartement au moins égal à la hauteur de la construction la plus haute, sans être inférieur à 10 mètres.

Article AU.9 : Emprise au sol

AU.9.1. L'emprise au sol des abris de jardins ne devra pas dépasser 20 m² au total sur l'unité foncière.

AU.9.2. L'emprise au sol des vérandas ne devra pas dépasser 35 m² en totalité sur la parcelle.

AU.9.3. Dans tous les secteurs l'emprise au sol totale des constructions et des annexes sera **limitée à 25%** de l'unité foncière.

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

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

Article AU.9 : Emprise au sol

AU.9.1. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

AU.9.2. L'emprise au sol des abris de jardins ne devra pas dépasser 20 m² au total sur l'unité foncière.

AU.9.3. L'emprise au sol des vérandas ne devra pas dépasser 35 m² en totalité sur la parcelle.

AU.9.4. Dans tous les secteurs l'emprise au sol totale des constructions et des annexes sera **limitée à 35%** de l'unité foncière.

Article AU.10 : Hauteur maximum des constructions

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

AU.10.2. Les constructions principales à vocation d'habitation, de commerce, de service et d'activité ne pourront pas dépasser 3 mètres maximum de hauteur pour les secteurs AUA, AUB et AUR ;

AU.10.3. **Dans tous les secteurs** la hauteur des constructions à vocation d'habitation ayant une toiture monopente est limitée à 2.5 mètres.

AU.10.4. **Dans tous les secteurs** la hauteur des constructions à vocation d'annexe ne pourra pas dépasser :

pour les annexes jointives ayant au moins deux pentes, la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées ;

3 mètres maximum de hauteur pour les **annexes non jointives ayant au moins deux pentes ;**

- 2,5 mètres pour les annexes jointives monopentes de type charreterie, à condition que cette annexe soit en pignon

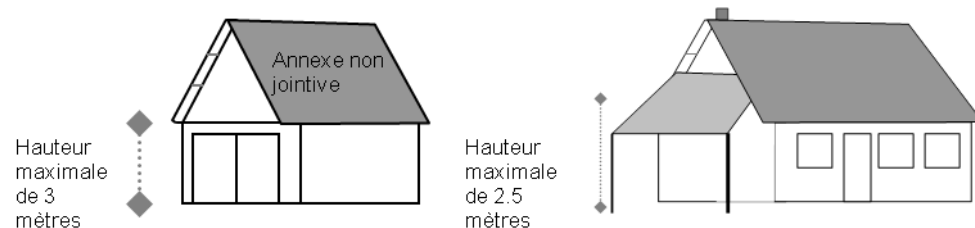
Article AU.10 : Hauteur maximum des constructions

AU.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction **jusqu'au sommet de la construction (faîtage ou acrotère) sans s'appliquer aux éléments de superstructure (antennes, cheminées, dispositifs de ventilation...).**

AU.10.2. Les constructions principales à vocation d'habitation, de commerce, de service et d'activité ne pourront pas dépasser :

**8 mètres maximum de hauteur pour les secteurs AUA et AUR ;
12 mètres maximum de hauteur pour le secteur AUE.**

AU.10.3. Dans tous les secteurs, la hauteur des abris de jardins ne pourra pas dépasser 2,50 mètres.



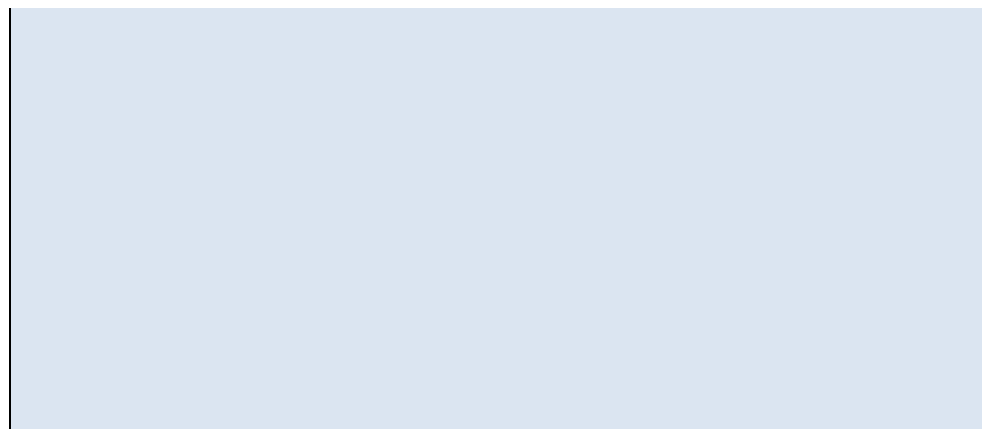
AU.10.5. La hauteur minimum de la gouttière des constructions à vocation d'habitation, par rapport au terrain naturel, devra être supérieure à 2 mètres.

Article AU.11 : Aspect extérieur

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

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

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



Article AU.11 : Aspect extérieur

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

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

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

AU.11.4. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural ou patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

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

AU.11.6. Les sous-sols enterrés sont strictement interdits dans le secteur AUR.

Les toitures :

Types de toiture

AU.11.7. Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à vocation d'habitation à condition que la totalité de la toiture soit en toiture terrasse ou que au moins 50% de la construction soit constitué d'une toiture double pente.

AU.11.8. Les toitures monopentes sont autorisées pour les constructions principales à vocation économique à condition que la construction soit constituée de deux modules monopentes différents et que la pente de chaque module soit comprise entre 5 et 30 degrés.

AU.11.9. Les toitures monopentes sont strictement interdites sur les constructions à vocation d'habitation.

AU.11.4. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural ou patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

AU.11.5. Les toitures brillantes et les plaques à petites ondes sont interdites (seront cependant autorisés les matériaux nécessaires aux dispositifs de productions d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures).

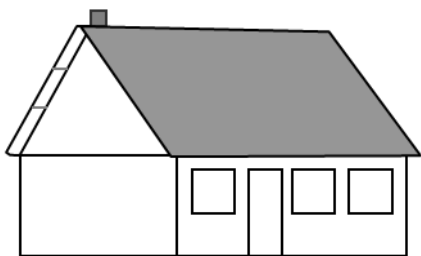
AU.11.6. Les accès extérieurs aux sous-sols enterrés sont strictement interdits dans le secteur AUR.

Les toitures :

Types de toiture

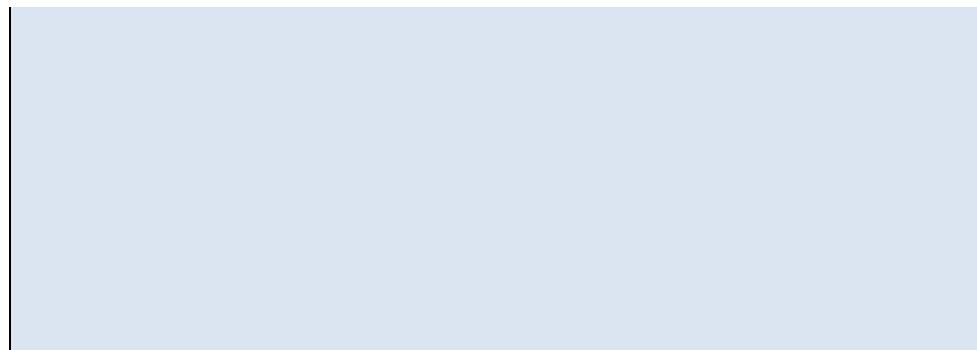
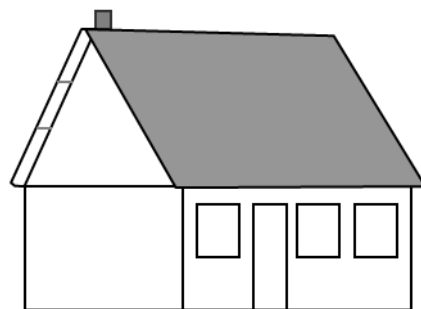
AU.11.7. Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à vocation d'habitation.

Pente d'au
moins 30
degrés



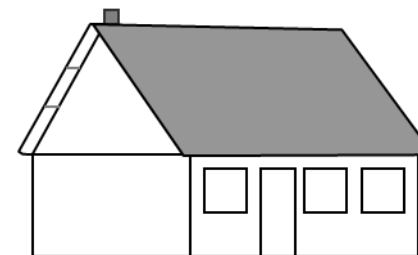
AU.11.10. Les toitures des constructions à vocation d'habitation devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera au minimum de 45 degrés.

Pente d'au
moins 45
degrés

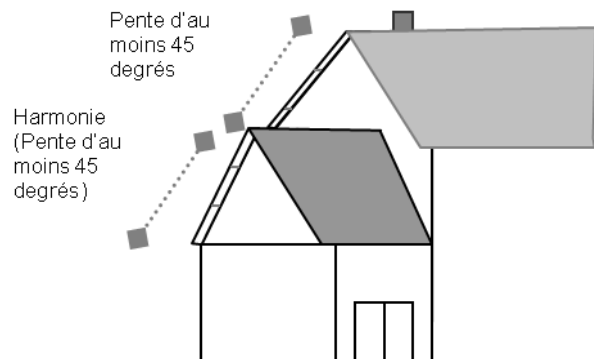


AU.11.8. Les toitures des constructions à vocation d'habitation devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera **au minimum de 30 degrés**. Cet article ne s'applique pas aux toitures terrasses (article AU.11.7)

Pente d'au
moins 30
degrés

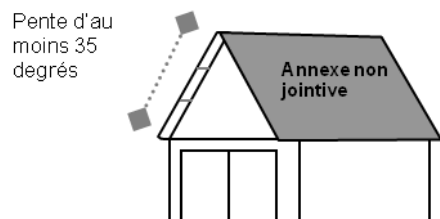


AU.11.11. Les pentes des annexes jointives double pente devront être de même degré que les pentes de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.

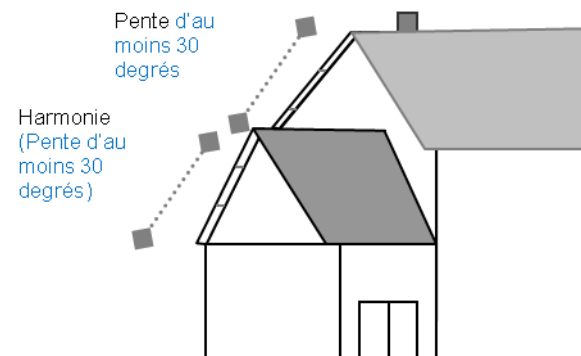


AU.11.12. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

AU.11.13. Les annexes non jointives ayant au moins deux pentes sont autorisées chaque pente sera au minimum de 35 degrés.

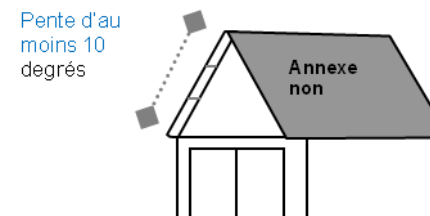


AU.11.9. Les pentes des annexes jointives double pente devront être de même degré que les pentes de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.

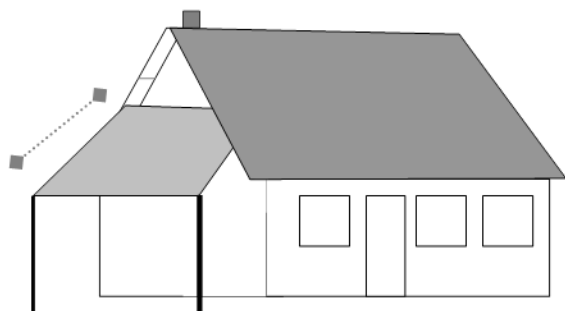


AU.11.10. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

AU.11.11. Les annexes non jointives ayant au moins deux pentes sont autorisées chaque pente sera au minimum de 10 degrés.



AU.11.14. Les annexes jointives monopentes de type charreterie peuvent être autorisées à condition qu'elles soient implantées en pignon de la construction sur lesquelles elles sont accolées et que la pente soit comprise entre 20 et 30 degrés.



AU.11.15. Les toitures des constructions devront posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, à l'exception des secteurs AUE.

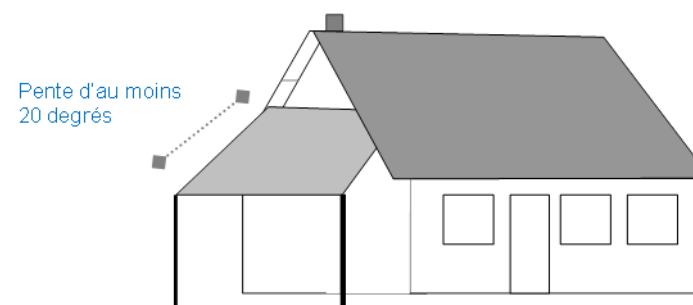
AU.11.16. Les articles AU.11.7. à AU.11.15. ne s'appliquent pas aux annexes de type abris de jardin ou de type véranda.

Matériaux et couleurs de toiture

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

AU.11.18. Les matériaux de toiture devront être constitués d'ardoises (naturelles ou non), ou de tuiles (naturelles ou non), ou de zinc, ou de bois ou de chaume. Les vitrages sont autorisés sur les toitures.

AU.11.12. Les annexes jointives monopentes de type charreterie peuvent être autorisées à condition qu'elles soient implantées en pignon de la construction sur lesquelles elles sont accolées et que la pente soit **au minimum de 20 degrés**.



AU.11.13. Les toitures des constructions devront posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm, à l'exception des secteurs AUE.

AU.11.14. Les articles **AU.11.7. à AU.11.13.** ne s'appliquent pas aux annexes de type abris de jardin ou de type véranda.

Matériaux et couleurs de toiture

AU.11.15. Les couleurs des toitures des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

AU.11.16. Les matériaux de toiture devront être constitués d'ardoises (naturelles ou non), ou de tuiles (naturelles ou non), ou de zinc, ou de bois ou de chaume. Les vitrages sont autorisés sur les toitures.

AU.11.19. Les toitures brillantes ou de couleur vive sont interdites.

AU.11.20. Pour les toitures constituées d'ardoises (naturelles ou non), ou de tuiles (naturelles ou non), les couleurs des toitures doivent être en harmonie avec les autres constructions ou annexes environnantes et doivent être dans les tons tuiles ou ardoises.

Les façades :

AU.11.21. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

AU.11.22. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

AU.11.23. Les couleurs vives, les couleurs foncées et les couleurs criardes sont interdites pour les façades enduites ou peintes.

AU.11.24. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

AU.11.25. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité (briques, silex, pierres de taille...) permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peintures, à l'exclusion des couleurs vives, des couleurs foncées et des couleurs criardes.

AU.11.26. Les couleurs des colombages devront être dans les tons bois, bleu ou vert. Les couleurs vives et criardes sont interdites.

AU.11.17. Les toitures brillantes ou de couleur vive sont interdites.

AU.11.18. Pour les toitures constituées d'ardoises (naturelles ou non), ou de tuiles (naturelles ou non), les couleurs des toitures doivent être en harmonie avec les autres constructions ou annexes environnantes et doivent être dans les tons tuiles ou ardoises.

Les façades :

AU.11.19. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

AU.11.20. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

AU.11.21. Les couleurs vives, les couleurs foncées et les couleurs criardes sont interdites pour les façades enduites ou peintes.

AU.11.22. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

AU.11.23. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité (briques, silex, pierres de taille...) permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peintures, à l'exclusion des couleurs vives, des couleurs foncées et des couleurs criardes.

AU.11.27. Les couleurs des vérandas devront être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade et ne devront pas être de couleurs vives ou criardes.

AU.11.28. L'architecture des vérandas devra être en harmonie avec les constructions sur lesquelles elles sont accolées.

AU.11.29. Les travaux d'agrandissement des constructions à vocation d'habitation, d'activités, de commerces, de services et les annexes doivent utiliser des matériaux en harmonie avec la construction initiale.

Les clôtures :

AU.11.30. Les clôtures des parcelles ne pourront pas excéder 1.50 mètre en limite d'emprise publique et en limite séparative.

AU.11.31. Dans le cas de soubassements en matériaux opaques, ceux-ci ne devront pas excéder 30 cm de hauteur.

AU.11.32. Seuls les murs pleins sont autorisés, leur hauteur totale est limitée à 1.80 mètre. La hauteur totale des piliers est limitée à 2 mètres.

AU.11.33. Les murs pleins et soubassements, s'ils ne sont pas réalisés en matériaux nobles, devront être enduits ou peints de la couleur de la construction principale de la parcelle à vocation d'habitation.

AU.11.34. Seuls les canisses, paillons et filets d'occultations en matière naturelle sont autorisés, à condition que la hauteur ne dépasse pas 1.50 mètre.

AU.11.24. Les couleurs des vérandas devront être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade et ne devront pas être de couleurs vives ou criardes.

AU.11.25. L'architecture des vérandas devra être en harmonie avec les constructions sur lesquelles elles sont accolées.

AU.11.26. Les travaux d'agrandissement des constructions à vocation d'habitation, d'activités, de commerces, de services et les annexes doivent utiliser des matériaux en harmonie avec la construction initiale.

Les clôtures :

AU.11.27. Les clôtures des parcelles ne pourront pas excéder 1.80 mètre en limite d'emprise publique et en limite séparative.

AU.11.28. Les murs pleins sont autorisés, leur hauteur totale est limitée à 1.80 mètre. La hauteur totale des piliers est limitée à 2 mètres.

AU.11.29. Les murs pleins et soubassements, s'ils ne sont pas réalisés en matériaux nobles, devront être enduits ou peints de la couleur de la construction principale de la parcelle à vocation d'habitation.

AU.11.30. Les canisses, paillons et filets d'occultations en matière naturelle sont autorisés, à condition que la hauteur ne dépasse pas 1.50 mètre.

AU.11.35. Dans le secteur AUR et dans toutes les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, toutes les clôtures seront ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

AU.11.36. Les articles AU.11.7 à AU.11.35 ne s'appliquent pas au secteur AUE.

Article AU.12 : Stationnement des véhicules

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

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

AU.12.3. En plus des deux places de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière, est exigée, une place de stationnement immédiate, sur le domaine des secteurs AUA et AUR, par constructions à vocation d'habitation.

AU.12.4. Les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées devront être végétalisés afin que les caravanes ne pas visibles des lieux avoisinants.

AU.12.5. L'article AU.12.1 ne s'applique pas au secteur AUE.

AU.11.31. Dans le secteur AUR et dans toutes les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, toutes les clôtures seront ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

AU.11.32. Les articles [AU.11.7](#) à [AU.11.30](#) ne s'appliquent pas au secteur AUE.

Article AU.12 : Stationnement des véhicules

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

AU.12.2. En plus des places couvertes, [est exigée une place de stationnement](#) par logement sur domaine privé, hors entrée charretière.

AU.12.3. [En plus d'une place de stationnement](#) par logement sur domaine privé, hors entrée charretière, est exigée, une place de stationnement immédiate, sur le domaine des secteurs AUA et AUR, par constructions à vocation d'habitation.

[AU.12.4.](#) L'article AU.12.1 ne s'applique pas au secteur AUE.

Article AU.13 : Espaces libres et plantations

AU.13.1. Dans tous les secteurs les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter **au moins 50% de la superficie de l'unité foncière.**

AU.13.2. Les haies devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en mairie.

AU.13.3. Les linéaires de haies existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations en essences locales, excepté si le remplacement est ponctuel.

AU.13.4. Les plantations en alignements repérées sur le document graphique réglementaire sont identifiées et protégées au titre de l'article L. 130.1. du code de l'urbanisme.

AU.13.5. Les haies composées d'essence arbustive ne devront pas dépasser 2.20 mètres maximum de hauteur.

AU.13.6. Les emprises de 15 mètres de long et de 3 mètres de large réservées pour la collecte des ordures ménagères devront être intégrées du point de vue paysager tout en garantissant un bon accès pour les camions de collecte.

Article AU.13 : Espaces libres et plantations

AU.13.1. Dans tous les secteurs les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter **au moins 50% de la superficie de l'unité foncière.**

AU.13.2. Les haies devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en mairie.

AU.13.3. Les linéaires de haies existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations en essences locales, excepté si le remplacement est ponctuel.

AU.13.4. Les plantations en alignements repérées sur le document graphique réglementaire sont identifiées et protégées au titre de l'article L. 130.1. du code de l'urbanisme.

AU.13.5. Les haies composées d'essence arbustive ne devront pas dépasser **2.00 mètres** maximum de hauteur.

AU.13.6. **Les emprises réservées pour la collecte des ordures ménagères devront être intégrées du point de vue paysager tout en garantissant un bon accès pour les camions de collecte.**

Règlement actuel de la zone N

Article N.3. : Accès et voirie

Pour tous les secteurs :

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

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

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

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

N.3.5. Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe ci-après.

Règlement après modification de la zone N

Article N.3. : Accès et voirie

Pour tous les secteurs :

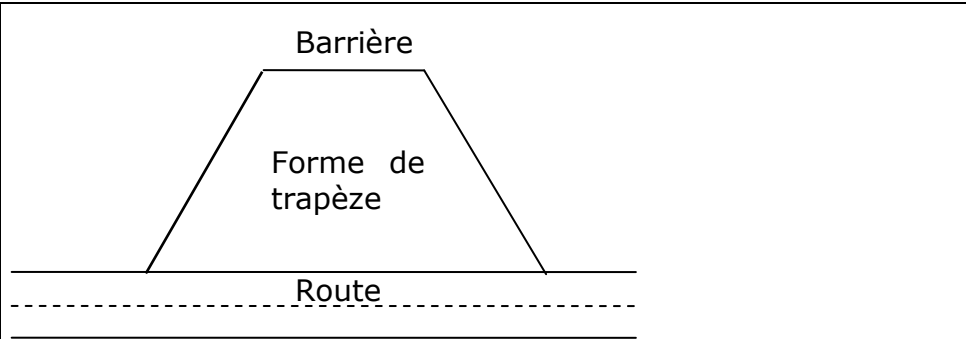
N.3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès sur voie publique ou privée. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

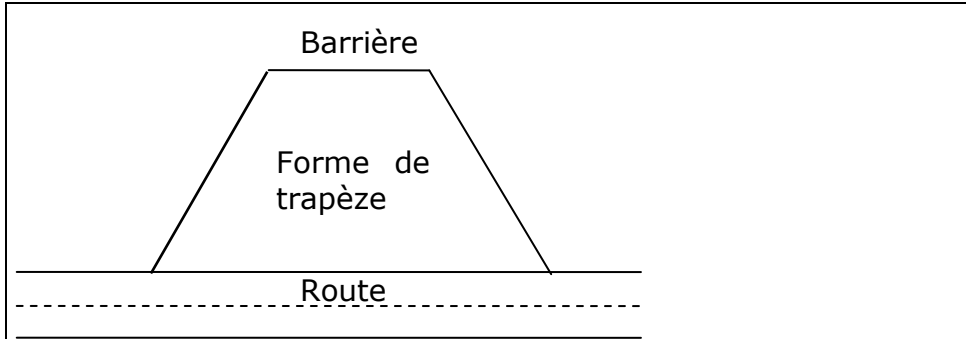
N.3.2. L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

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

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

N.3.5. Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe ci-après.


<p>N.3.6. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie afin d'éviter que les eaux pluviales des voiries ne l'inonde.</p> <p>N.3.7. Les voies privées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p> <p>N.3.8. Dans le cadre de constructions groupées, une emprise de 15 mètres de long et de 3 mètres de large sera réservée, sur le domaine privé, en limite de la voirie publique, pour le dépôt et la collecte des ordures ménagères.</p>
<p>Article N.5 : Caractéristiques des terrains</p> <p>N.5.1. Dans tous les secteurs, en cas de recours à l'assainissement autonome, il est exigé un minimum parcellaire de 1 500 m² pour toutes les constructions à l'exception des annexes.</p> <p>N.5.2. Le respect du minimum parcellaire s'applique également en cas de division parcellaire d'une unité foncière.</p>


<p>N.3.6. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie afin d'éviter que les eaux pluviales des voiries ne l'inonde.</p> <p>N.3.7. Les voies privées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p> <p>N.3.8. Dans le cadre de constructions groupées, une emprise sera réservée, sur le domaine privé, en limite de la voirie publique, pour le dépôt et la collecte des ordures ménagères.</p>
<p>Article N.5 : Caractéristiques des terrains</p> <p>N.5.1. Dans tous les secteurs, en cas de recours à l'assainissement autonome, il est exigé un minimum parcellaire de 1 500 m² pour toutes les constructions à l'exception des annexes. La parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, doit avoir une superficie d'au moins 1 500 m² en cas de recours à l'assainissement autonome.</p>

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

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

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

- aux constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, qui doivent respecter un recul minimum de 10 mètres ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limite d'emprise publique.

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

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

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante, aux postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics. Dans le cas d'extension, l'implantation en continuité de la construction principale est admise.

N.6.1. Le **long des emprises publiques**, les constructions devront être implantées avec un **recul minimum de 3 mètres**.

N.6.2. L'article N.6.1 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limite d'emprise publique.

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

N.7.2. Les constructions devront être implantées **avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 5 mètres.**

N.7.3. L'article N.7.2. ne s'applique pas aux **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limite d'emprise séparative.

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

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

N.8.2. Les constructions à vocation d'habitation devront avoir un écartement au moins égal à la hauteur de la construction la plus haute, sans être inférieur à 10 mètres.

Article N.9. Emprise au sol

N.7.1. Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative avec une hauteur de 3,60 m,
- soit observer un recul par rapport à celle-ci au moins égal à 3 m.

N.7.2. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui n'est pas implantée conformément à l'article précédent, le prolongement de la façade ou du pignon en place pourra, outre les dispositions de cet article, être accepté.

N.7.3. L'article N.7.1. ne s'applique pas :

- **aux abris de jardins**
- **aux ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limite d'emprise séparative.

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

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

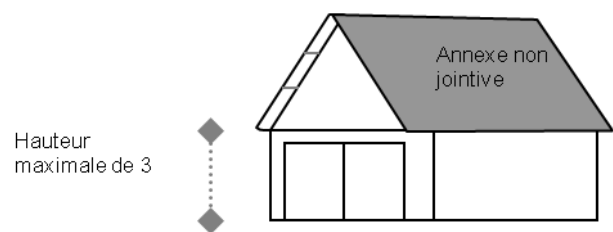
Article N.9. Emprise au sol

<p>N.9.1. L'emprise au sol des abris de jardins ne devra pas dépasser 20 m² au total sur l'unité foncière, excepté dans le secteur NJ où l'emprise au sol de chaque abri de jardin est limitée à 4 m².</p> <p>N.9.2. L'emprise au sol des vérandas ne devra pas dépasser 35 m² en totalité sur la parcelle.</p> <p>N.9.3. L'emprise au sol totale des constructions et des annexes sera limitée à 20% de l'unité foncière</p>	<p>Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics.</p> <p>N.9.1. L'emprise au sol des abris de jardins ne devra pas dépasser 20 m² au total sur l'unité foncière, excepté dans le secteur NJ où l'emprise au sol de chaque abri de jardin est limitée à 4 m².</p> <p>N.9.2. L'emprise au sol des vérandas ne devra pas dépasser 35 m² en totalité sur la parcelle.</p> <p>N.9.3. L'emprise au sol totale des constructions et des annexes sera limitée à 35% de l'unité foncière</p>
<p>Article N.10. Hauteur maximum des constructions</p> <p>N.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.</p> <p>N.10.2. Les constructions principales à vocation d'habitation, de commerce, de service et d'activité ne pourront pas dépasser 3 mètres maximum de hauteur.</p> <p>N.10.3. Dans tous les secteurs la hauteur des constructions à vocation d'habitation ayant une toiture monopente est limitée à 2.5 mètres.</p>	<p>Article N.10. Hauteur maximum des constructions</p> <p>N.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'au sommet de la construction (faîtage ou acrotère) sans s'appliquer aux éléments de superstructure (antenne, cheminées, dispositifs de ventilation...).</p> <p>N.10.2. Les constructions principales à vocation d'habitation, de commerce, de service et d'activité ne pourront pas dépasser 8 mètres maximum de hauteur.</p> <p>N.10.3. Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui ne respecte pas la règle de hauteur de l'article précédent, le prolongement du toit ou du faîtage est accepté.</p>

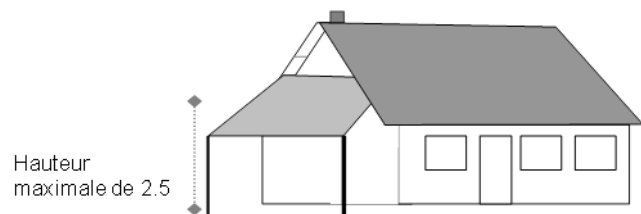
N10.4. Dans tous les secteurs la hauteur des constructions à vocation d'annexe ne pourra pas dépasser :

pour **les annexes jointives ayant au moins deux pentes, la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées ;**

3 mètres maximum de hauteur pour les **annexes non jointives ayant au moins deux pentes ;**



- 2,5 mètres pour les annexes jointives monopentes de type charreterie, à condition que cette annexe soit en pignon



N.10.5. La hauteur minimum de la gouttière des constructions à vocation d'habitation, par rapport au terrain naturel, devra être supérieure à 2 mètres.

N.10.4. Dans tous les secteurs, la hauteur des abris de jardins ne pourra pas dépasser 2,50 mètres.

Article N.11. Aspect extérieur

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

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

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

N.11.4. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural ou patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

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

Les toitures : **Types de toiture****Article N.11. Aspect extérieur**

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

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

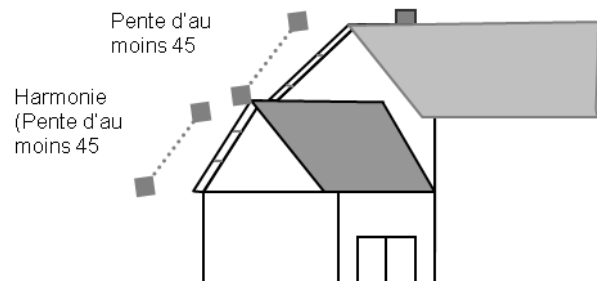
N.11.3. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements, majoritairement dominant de l'environnement immédiat.

N.11.4. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural ou patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

N.11.5. Les toitures brillantes et les plaques à petites ondes sont interdites (seront cependant autorisés les matériaux nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures).

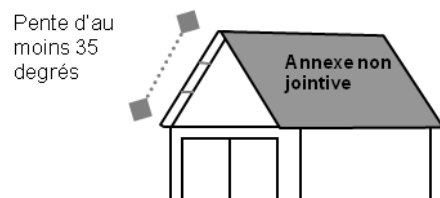
Les toitures : **Types de toiture**

N.11.6. Les pentes des annexes jointives double pente devront être de même degré que les pentes de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.

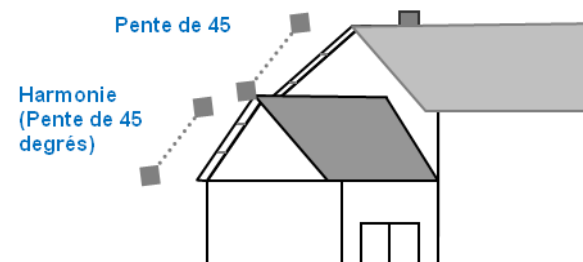


N.11.7. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

N.11.8. Les annexes non jointives ayant au moins deux pentes sont autorisées chaque pente sera au minimum de 35 degrés.

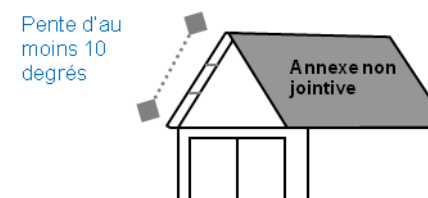


N.11.6. Les pentes des annexes jointives double pente devront être de même degré que les pentes de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.

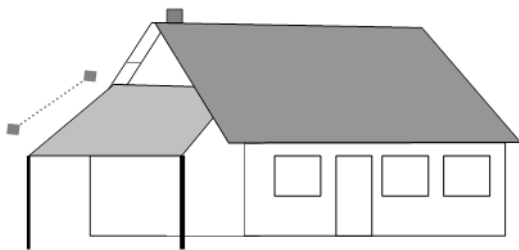


N.11.7. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

N.11.8. Les annexes non jointives ayant au moins deux pentes sont autorisées chaque pente sera au minimum de 10 degrés.



N.11.9. Les annexes jointives monopentes de type charreterie peuvent être autorisées à condition qu'elles soient implantées en pignon de la construction sur lesquelles elles sont accolées et que la pente soit comprise entre 20 et 30 degrés.



N.11.10. Les toitures des constructions devront posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm.

N.11.11. Les articles N.11.7. à N.11.12. ne s'appliquent pas aux annexes de type abris de jardin ou de type véranda.

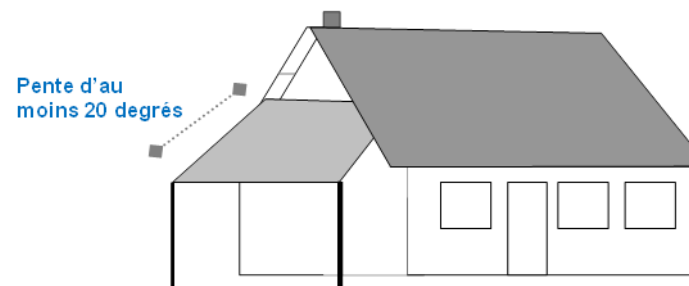
Matériaux et couleurs de toiture

N.11.12. Les couleurs des toitures des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

N.11.13. Les matériaux de toiture devront être constitués d'ardoises (naturelles ou non), ou de tuiles (naturelles ou non), ou de zinc, ou de bois ou de chaume. Les vitrages sont autorisés sur les toitures

N.11.14. Les toitures brillantes ou de couleur vive sont interdites.

N.11.9. Les annexes jointives monopentes de type charreterie peuvent être autorisées à condition qu'elles soient implantées en pignon de la construction sur lesquelles elles sont accolées et que la pente soit **au minimum de 20 degrés**.



N.11.10. Les toitures des constructions devront posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm.

N.11.11. Les articles [N.11.7.](#) à [N.11.10.](#) ne s'appliquent pas aux annexes de type abris de jardin ou de type véranda.

Matériaux et couleurs de toiture

N.11.12. Les couleurs des toitures des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

N.11.13. Les matériaux de toiture devront être constitués d'ardoises (naturelles ou non), ou de tuiles (naturelles ou non), ou de zinc, ou de bois ou de chaume. Les vitrages sont autorisés sur les toitures

N.11.14. Les toitures brillantes ou de couleur vive sont interdites.

N.11.15. Pour les toitures constituées d'ardoises (naturelles ou non), ou de tuiles (naturelles ou non), les couleurs des toitures doivent être en harmonie avec les autres constructions ou annexes environnantes et doivent être dans les tons tuiles ou ardoises.

Les façades :

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

N.11.17. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

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

N.11.19. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

N.11.20. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité (briques, silex, pierres de taille...) permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peintures, à l'exclusion des couleurs vives, des couleurs foncées et des couleurs criardes.

N.11.21. Les couleurs des colombages devront être dans les tons bois, bleu ou vert. Les couleurs vives et criardes sont interdites.

N.11.22. Les couleurs des vérandas devront être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade et ne devront pas être de couleurs vives ou criardes.

N.11.15. Pour les toitures constituées d'ardoises (naturelles ou non), ou de tuiles (naturelles ou non), les couleurs des toitures doivent être en harmonie avec les autres constructions ou annexes environnantes et doivent être dans les tons tuiles ou ardoises.

Les façades :

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

N.11.17. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

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

N.11.19. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

N.11.20. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité (briques, silex, pierres de taille...) permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peintures, à l'exclusion des couleurs vives, des couleurs foncées et des couleurs criardes.

N.11.21. Les couleurs des vérandas devront être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade et ne devront pas être de couleurs vives ou criardes.

N.11.23. L'architecture des vérandas devra être en harmonie avec les constructions sur lesquelles elles sont accolées.

N.11.24. Les travaux d'agrandissement des constructions à vocation d'habitation, d'activités, de commerces, de services et les annexes doivent utiliser des matériaux en harmonie avec la construction initiale.

Les clôtures :

N.11.28. Les clôtures des parcelles ne pourront pas excéder 1.50 mètre en limite d'emprise publique et en limite séparative.

N.11.29. Dans le cas de soubassements en matériaux opaques, ceux-ci ne devront pas excéder 30 cm de hauteur.

N.11.30. Seuls les murs pleins sont autorisés, leur hauteur totale est limitée à 1.80 mètre. La hauteur totale des piliers est limitée à 2 mètres.

N.11.31. Les murs pleins et soubassements, s'ils ne sont pas réalisés en matériaux nobles, devront être enduits ou peints de la couleur de la construction principale de la parcelle à vocation d'habitation.*

N.11.32. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel pour permettre la libre circulation des eaux.

N.11.33. Seuls les canisses, paillons et filets d'occultations en matière naturelle sont autorisés, à condition que la hauteur ne dépasse pas 1.50 mètre.

N.11.22. L'architecture des vérandas devra être en harmonie avec les constructions sur lesquelles elles sont accolées.

N.11.23. Les travaux d'agrandissement des constructions à vocation d'habitation, d'activités, de commerces, de services et les annexes doivent utiliser des matériaux en harmonie avec la construction initiale.

Les clôtures :

N.11.24. Les clôtures des parcelles ne pourront pas excéder 1.80 mètre en limite d'emprise publique et en limite séparative.

N.11.25. Les murs pleins sont autorisés, leur hauteur totale est limitée à 1.80 mètre. La hauteur totale des piliers est limitée à 2 mètres.

N.11.26. Les murs pleins et soubassements, s'ils ne sont pas réalisés en matériaux nobles, devront être enduits ou peints de la couleur de la construction principale de la parcelle à vocation d'habitation.

N.11.27. Les canisses, paillons et filets d'occultations en matière naturelle sont autorisés, à condition que la hauteur ne dépasse pas 1.50 mètre.

N.11.28. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel pour permettre la libre circulation des eaux.

<p>Article N.12. Stationnement des véhicules</p> <p>N.12.1. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>N.12.2. En plus des places couvertes, sont exigées deux places de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière.</p> <p>N.12.3. Les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées devront être végétalisés afin que les caravanes ne pas visibles des lieux avoisinants.</p>	<p>Article N.12. Stationnement des véhicules</p> <p>N.12.1. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>N.12.2. En plus des places couvertes, est exigée une place de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière.</p>
<p>Article N.13. Espaces libres et plantations</p> <p>N.13.1. Dans tous les secteurs les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter au moins 50% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>N.13.2. Les haies devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en mairie.</p> <p>N.13.3. Les linéaires de haies existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations en essences locales, excepté si le remplacement est ponctuel.</p> <p>N.13.4. Les plantations en alignements repérés sur le document graphique réglementaire sont identifiées et protégés au titre de l'article L. 130.1. du code de l'urbanisme.</p>	<p>Article N.13. Espaces libres et plantations</p> <p>N.13.1. Dans tous les secteurs les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter au moins 50% de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>N.13.2. Les haies devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en mairie.</p> <p>N.13.3. Les linéaires de haies existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations en essences locales, excepté si le remplacement est ponctuel.</p> <p>N.13.4. Les plantations en alignements repérés sur le document graphique réglementaire sont identifiées et protégés au titre de l'article L. 130.1. du code de l'urbanisme.</p>

N.13.5. Les haies composées d'essence arbustive ne devront pas dépasser 2.20 mètres maximum de hauteur.

N.13.6. Les emprises de 15 mètres de long et de 3 mètres de large réservées pour la collecte des ordures ménagères devront être intégrées du point de vue paysager tout en garantissant un bon accès pour les camions de collecte.

N.13.5. Les haies composées d'essence arbustive ne devront pas dépasser 2.00 mètres maximum de hauteur.

N.13.6. Les emprises réservées pour la collecte des ordures ménagères devront être intégrées du point de vue paysager tout en garantissant un bon accès pour les camions de collecte.

Règlement actuel de la zone A

Article A.3. : Accès et voirie

Pour tous les secteurs :

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

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

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

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

A.3.5. Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe ci-après.

Règlement après modification de la zone A

Article A.3. : Accès et voirie

Pour tous les secteurs :

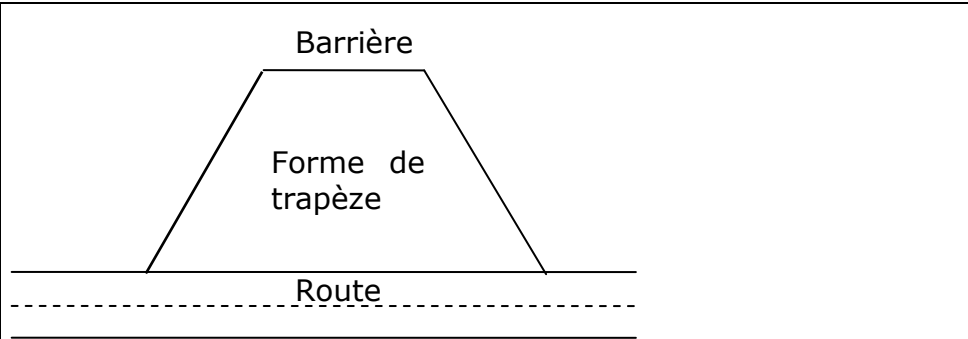
A.3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès sur voie publique ou privée. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

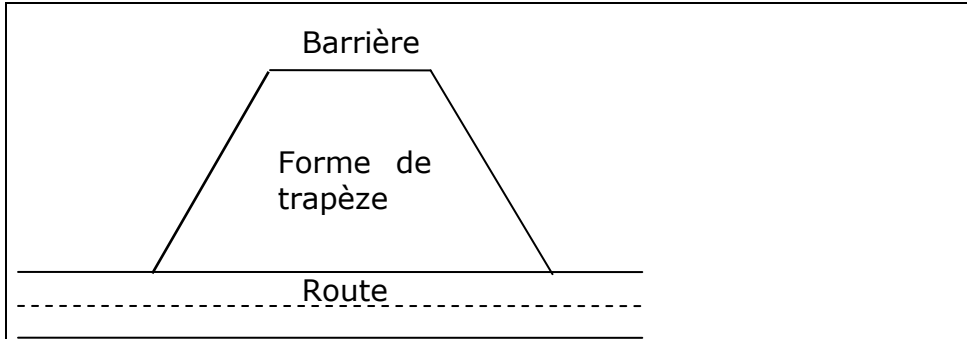
A.3.2. L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

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

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

A.3.5. Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe ci-après.


<p>A.3.6. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie afin d'éviter que les eaux pluviales des voiries ne l'inonde.</p> <p>A.3.7. Les voies privées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p> <p>A.3.8. Dans le cadre de constructions groupées, une emprise de 15 mètres de long et de 3 mètres de large sera réservée, sur le domaine privé, en limite de la voirie publique, pour le dépôt et la collecte des ordures ménagères.</p>
<p>Article A.5. : Caractéristiques des terrains</p> <p>A.5.1. Dans tous les secteurs, en cas de recours à l'assainissement autonome, il est exigé un minimum parcellaire de 1 500 m² pour toutes les constructions à l'exception des annexes.</p> <p>A.5.2. Le respect du minimum parcellaire s'applique également en cas de division parcellaire d'une unité foncière.</p>


<p>A.3.6. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie afin d'éviter que les eaux pluviales des voiries ne l'inonde.</p> <p>A.3.7. Les voies privées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.</p> <p>A.3.8. Dans le cadre de constructions groupées, une emprise sera réservée, sur le domaine privé, en limite de la voirie publique, pour le dépôt et la collecte des ordures ménagères.</p>
<p>Article A.5. : Caractéristiques des terrains</p> <p>A.5.1. Dans tous les secteurs, en cas de recours à l'assainissement autonome, il est exigé un minimum parcellaire de 1 500 m² pour toutes les constructions à l'exception des annexes. La parcelle issue d'une unité foncière, après lotissement ou permis de construire valant division, doit avoir une superficie d'au moins 1 500 m² en cas de recours à l'assainissement autonome.</p>

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

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

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

- aux constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, qui doivent respecter un recul minimum de 10 mètres ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limite d'emprise publique ;
- aux bâtiments agricoles qui pourront s'aligner sur un bâtiment existant situé à moins de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

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

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

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

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, aux opérations de rénovation ou réhabilitation sans modification conséquente de l'implantation de la construction existante, aux postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics. Dans le cas d'extension, l'implantation en continuité de la construction principale est admise.

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

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

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limite d'emprise publique ;
- aux bâtiments agricoles qui pourront s'aligner sur un bâtiment existant situé à moins de 5 mètres de la limite d'emprise publique.

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

A.7.2. Les constructions devront être implantées **avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 5 mètres.**

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

aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limite d'emprise séparative ;

aux bâtiments agricoles qui pourront s'aligner sur un bâtiment existant.

A.7.1. Les constructions devront être implantées **avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 5 mètres.**

A.7.2. L'article A.7.1. ne s'applique pas :

aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en limite d'emprise séparative ;

aux bâtiments agricoles qui pourront s'aligner sur un bâtiment existant.

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

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

A.8.2. Les constructions à vocation d'habitation devront avoir un écartement au moins égal à la hauteur de la construction la plus haute, sans être inférieur à 10 mètres.

Article A.9. Emprise au sol

A.9.1. L'emprise au sol des abris de jardins ne devra pas dépasser 20 m² au total sur l'unité foncière.

A.9.2. L'emprise au sol des vérandas ne devra pas dépasser 35 m² en totalité sur la parcelle.

A.9.3. L'emprise au sol totale des constructions et des annexes sera **limitée à 20%** de l'unité foncière.

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

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

Article A.9. Emprise au sol

A.9.1. L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

A.9.2. L'emprise au sol des abris de jardins ne devra pas dépasser 20 m² au total sur l'unité foncière.

A.9.3. L'emprise au sol des vérandas ne devra pas dépasser 35 m² en totalité sur la parcelle.

A.9.4. L'emprise au sol totale des constructions et des annexes sera **limitée à 20%** de l'unité foncière.

Article A.10. Hauteur maximum des constructions

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

- 15 mètres maximum de hauteur pour les autres constructions à usage agricole, sauf dans le cas d'installations techniques nécessitant un dépassement de cette hauteur (silo, cheminée...);
- 3 mètres maximum de hauteur pour les constructions à vocation d'habitation, d'activité, de commerce et de service et 2.5 mètres pour les constructions à vocation d'habitation ayant une toiture monopente ;

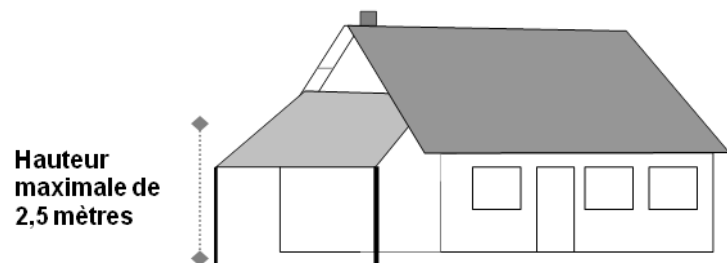
Article A.10. Hauteur maximum des constructions

A.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'au sommet de la construction (faîtage ou acrotère) sans s'appliquer aux éléments de superstructures (antennes, cheminées, dispositifs de ventilation...).

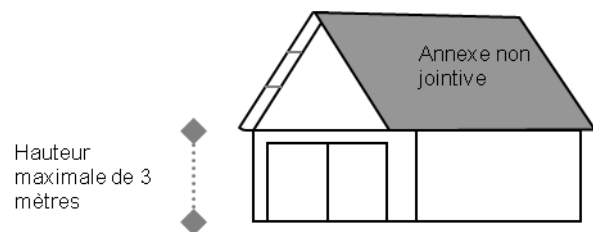
A.10.2. La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :

- 15 mètres maximum de hauteur pour les constructions à usage agricole, sauf dans le cas d'installations techniques nécessitant un dépassement de cette hauteur (silo, cheminée...);
- 8 mètres maximum de hauteur pour les constructions à vocation d'habitation, d'activité, de commerce et de service;

- pour les annexes jointives ayant au moins deux pentes, la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées ;
- 2,5 mètres pour les annexes jointives monopentes de type charreterie, à condition que cette annexe soit en pignon ;



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



A.10.2. L'article A.10.1. ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

A.10.3. **La hauteur minimum de la gouttière des constructions à vocation d'habitation, par rapport au terrain naturel, devra être supérieure à 2 mètres.**

Article A.11. Aspect extérieur

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

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

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

A.10.3. L'article A.10.2. ne s'applique pas :

- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Dans le cas de l'agrandissement d'une construction existante qui ne respecte pas la règle de hauteur de l'article A.10.2. Dans un tel cas, le prolongement du toit ou du faîtage est accepté sans faire application des dispositions de l'article A.10.2.

Article A.11. Aspect extérieur

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

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

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

A.11.4. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural ou patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

A.11.5. Les toitures brillantes et les plaques à petites ondes sont interdites.

Les toitures :

Types de toiture

A.11.6. Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à vocation d'habitation à condition que la totalité de la toiture soit en toiture terrasse ou que au moins 50% de la construction soit constitué d'une toiture double pente.

A.11.7. Les toitures monopentes sont autorisées pour les constructions à vocation agricole à condition que la construction soit constituée de deux modules monopente différents et que la pente de chaque module soit comprise entre 5 et 30 degrés.

A.11.8. Les toitures monopentes sont strictement interdites sur les constructions à vocation d'habitation.

A.11.4. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural ou patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

A.11.5. Les toitures brillantes et les plaques à petites ondes sont interdites (seront cependant autorisés les matériaux nécessaires aux dispositifs de production d'énergie renouvelable à intégrer sur ou dans les toitures).

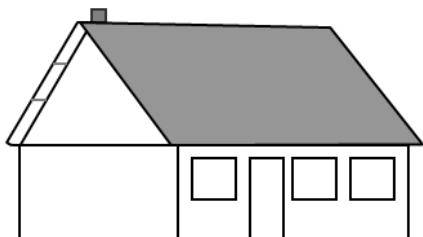
Les toitures :

Types de toiture

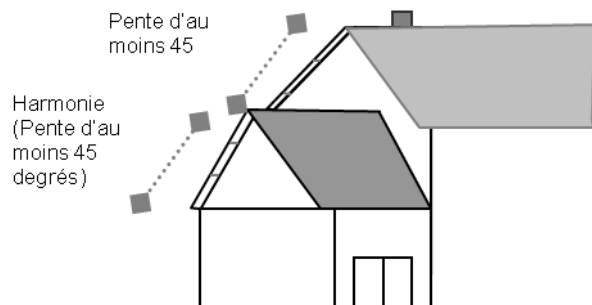
A.11.6. Les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions à vocation d'habitation.

A.11.9. Les toitures des constructions à vocation d'habitation devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera au minimum de 45 degrés.

Pente d'au moins 45 degrés



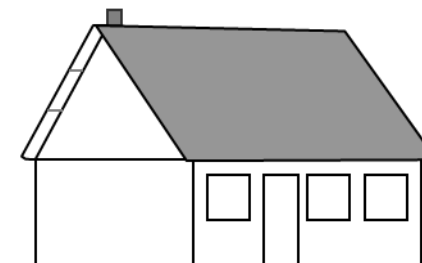
A.11.10. Les pentes des annexes jointives double pente devront être de même degré que les pentes de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.



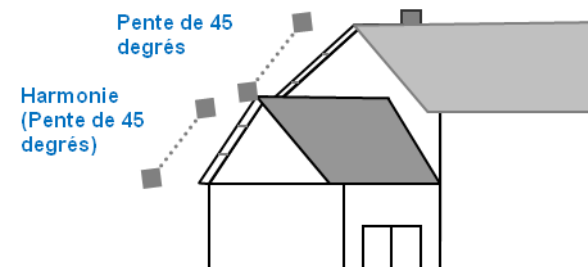
A.11.11. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

A.11.7. Les toitures des constructions à vocation d'habitation devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera au minimum de 30 degrés. Cet article ne s'applique pas aux toitures terrasses (article N.11.6).

Pente d'au moins 30 degrés

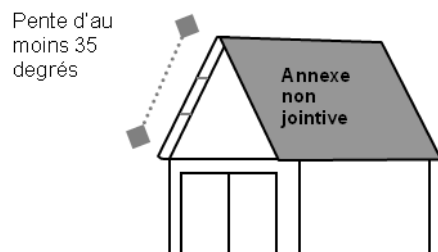


A.11.8. Les pentes des annexes jointives double pente devront être de même degré que les pentes de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.

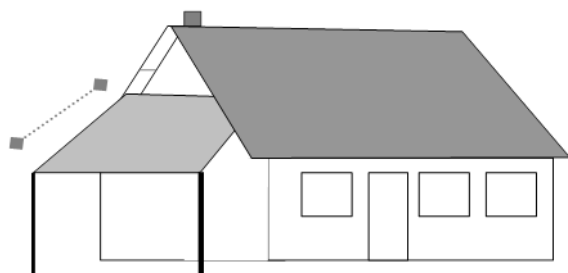


A.11.9. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

A.11.12. Les annexes non jointives ayant au moins deux pentes sont autorisées chaque pente sera au minimum de 35 degrés.

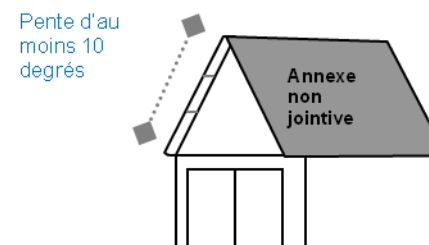


A.11.13. Les annexes jointives monopentes de type charreterie peuvent être autorisées à condition qu'elles soient implantées en pignon de la construction sur lesquelles elles sont accolées et que la pente soit comprise entre 20 et 30 degrés.

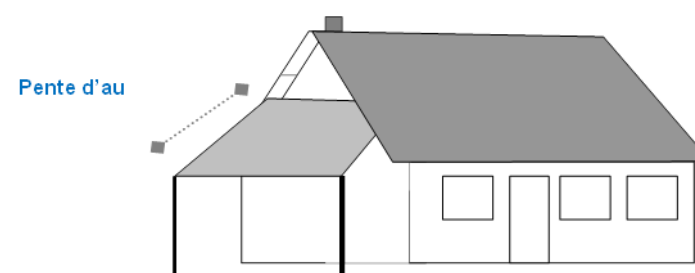


A.11.14. Les toitures des constructions devront posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm.

A.11.10. Les annexes non jointives ayant au moins deux pentes sont autorisées chaque pente sera au minimum de 10 degrés.



A.11.11. Les annexes jointives monopentes de type charreterie peuvent être autorisées à condition qu'elles soient implantées en pignon de la construction sur lesquelles elles sont accolées et que la pente soit au minimum de 20 degrés.



A.11.12. Les toitures des constructions devront posséder un débord de toiture d'au moins 20 cm.

A.11.15. Les articles A.11.7. à A.11.14. ne s'appliquent pas aux annexes de type abris de jardin ou de type véranda.

Matériaux et couleurs de toiture

A.11.16. Les couleurs des toitures des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

A.11.17. Les matériaux de toiture devront être constitués d'ardoises (naturelles ou non), ou de tuiles (naturelles ou non), ou de zinc, ou de bois ou de chaume. Les vitrages sont autorisés sur les toitures

A.11.18. Les toitures brillantes ou de couleur vive sont interdites.

A.11.19. Pour les toitures constituées d'ardoises (naturelles ou non), ou de tuiles (naturelles ou non), les couleurs des toitures doivent être en harmonie avec les autres constructions ou annexes environnantes et doivent être dans les tons tuiles ou ardoises.

Les façades :

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

A.11.21. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

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

A.11.13. Les articles A.11.7. à A.11.12. ne s'appliquent pas aux annexes de type abris de jardin ou de type véranda.

Matériaux et couleurs de toiture

A.11.14. Les couleurs des toitures des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

A.11.15. Les matériaux de toiture devront être constitués d'ardoises (naturelles ou non), ou de tuiles (naturelles ou non), ou de zinc, ou de bois ou de chaume. Les vitrages sont autorisés sur les toitures

A.11.16. Les toitures brillantes ou de couleur vive sont interdites.

A.11.17. Pour les toitures constituées d'ardoises (naturelles ou non), ou de tuiles (naturelles ou non), les couleurs des toitures doivent être en harmonie avec les autres constructions ou annexes environnantes et doivent être dans les tons tuiles ou ardoises.

Les façades :

A.11.18. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

A.11.19. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

A.11.20. Les couleurs vives, les couleurs foncées et les couleurs criardes sont interdites pour les façades enduites ou peintes.

A.11.23. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

A.11.24. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité (briques, silex, pierres de taille...) permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peintures, à l'exclusion des couleurs vives, des couleurs foncées et des couleurs criardes.

A.11.25. Les couleurs des colombages devront être dans les tons bois, bleu ou vert. Les couleurs vives et criardes sont interdites.

A.11.26. Les couleurs des vérandas devront être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade et ne devront pas être de couleurs vives ou criardes.

A.11.27. L'architecture des vérandas devra être en harmonie avec les constructions sur lesquelles elles sont accolées.

A.11.28. Les travaux d'agrandissement des constructions à vocation d'habitation, d'activités, de commerces, de services et les annexes doivent utiliser des matériaux en harmonie avec la construction initiale.

Les clôtures :

A.11.29. Les clôtures des parcelles ne pourront pas excéder 1.50 mètre en limite d'emprise publique et en limite séparative.

A.11.30. Dans le cas de soubassements en matériaux opaques, ceux-ci ne devront pas excéder 30 cm de hauteur.

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

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

A.11.23. Les couleurs des vérandas devront être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade et ne devront pas être de couleurs vives ou criardes.

A.11.24. L'architecture des vérandas devra être en harmonie avec les constructions sur lesquelles elles sont accolées.

A.11.25. Les travaux d'agrandissement des constructions à vocation d'habitation, d'activités, de commerces, de services et les annexes doivent utiliser des matériaux en harmonie avec la construction initiale.

Les clôtures :

A.11.26. Les clôtures des parcelles ne pourront pas excéder **1.80 mètre** en limite d'emprise publique et en limite séparative.

A.11.31. Seuls les murs pleins sont autorisés, leur hauteur totale est limitée à 1.80 mètre. La hauteur totale des piliers est limitée à 2 mètres.

A.11.32. Les murs pleins et soubassements, s'ils ne sont pas réalisés en matériaux nobles, devront être enduits ou peints de la couleur de la construction principale de la parcelle à vocation d'habitation.

A.11.33. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel pour permettre la libre circulation des eaux.

A.11.34. Seuls les canisses, paillons et filets d'occultations en matière naturelle sont autorisés, à condition que la hauteur ne dépasse pas 1.50 mètre.

Article A.12. Stationnement des véhicules

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

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

A.12.3. Les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées devront être végétalisés afin que les caravanes ne pas visibles des lieux avoisinants.

A.11.27. Les murs pleins sont autorisés, leur hauteur totale est limitée à 1.80 mètre. La hauteur totale des piliers est limitée à 2 mètres.

A.11.28. Les murs pleins et soubassements, s'ils ne sont pas réalisés en matériaux nobles, devront être enduits ou peints de la couleur de la construction principale de la parcelle à vocation d'habitation.

A.11.29. Les canisses, paillons et filets d'occultations en matière naturelle sont autorisés, à condition que la hauteur ne dépasse pas 1.50 mètre.

A.11.30. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel pour permettre la libre circulation des eaux.

Article A.12. Stationnement des véhicules

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

A.12.2. En plus des places couvertes, **est exigée une place de stationnement par logement** sur domaine privé, hors entrée charretière.

Article A.13. Espaces libres et plantations

A.13.1. Dans tous les secteurs les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter **au moins 50% de la superficie de l'unité foncière.**

A.13.2. Les haies devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en mairie.

A.13.3. Les linéaires de haies existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations en essences locales, excepté si le remplacement est ponctuel.

A.13.4. Les plantations en alignements repérés sur le document graphique réglementaire sont identifiées et protégés au titre de l'article L. 130.1. du code de l'urbanisme.

A.13.5. Les haies composées d'essence arbustive de devront pas dépasser 2.20 mètres maximum de hauteur.

A.13.6. Les emprises de 15 mètres de long et de 3 mètres de large réservées pour la collecte des ordures ménagères devront être intégrées du point de vue paysager tout en garantissant un bon accès pour les camions de collecte.

Article A.13. Espaces libres et plantations

A.13.1. Dans tous les secteurs les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter **au moins 50% de la superficie de l'unité foncière.**

A.13.2. Les haies devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en mairie.

A.13.3. Les linéaires de haies existantes doivent être maintenus ou remplacés par des plantations en essences locales, excepté si le remplacement est ponctuel.

A.13.4. Les plantations en alignements repérés sur le document graphique réglementaire sont identifiées et protégés au titre de l'article L. 130.1. du code de l'urbanisme.

A.13.5. Les haies composées d'essence arbustive ne devront pas dépasser **2.00 mètres maximum de hauteur.**

A.13.6. **Les emprises réservées pour la collecte des ordures ménagères devront être intégrées du point de vue paysager tout en garantissant un bon accès pour les camions de collecte.**