

DÉPARTEMENT DE L'EURE

# Commune de Saint-Pierre-d'Autils

## Plan Local d'Urbanisme



### 4.1 - Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du:



8, bd du Général Weygand  
14053 CAEN CEDEX 4

Téléphone : 02 31 86 70 50  
Télécopie : 02 31 86 00 74  
Messagerie : [contact@pactarim.fr](mailto:contact@pactarim.fr)

## 1. Dispositions générales

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT PIERRE D'AUTILS

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines « zones U » déjà urbanisées ou équipées, en zones à urbaniser « zones AU », en zones naturelles et forestières « zones N » et en zones agricoles « zones A » :

- **Les zones urbaines « UA »** : elles caractérisent plus particulièrement le bourg et ses extensions.
  - UAa : secteur correspondant au hameau de Mestreville et ayant l'habitat comme vocation principale
- **Les zones urbaines « UB »** : Elles caractérisent les espaces urbanisés à caractère périphérique et récents du bourg et des hameaux de Mestreville et du Goulet.
  - UBa secteur correspondant à l'entrée du hameau du Goulet et ayant l'habitat comme vocation principale
- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
  - AU : Zone à urbaniser immédiatement sous forme d'habitat
- **Les zones agricoles « A »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- **Les zones naturelles et forestières « N »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
  - Nh : secteur naturel urbanisé
  - Nc : secteur de carrière

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles R130.1 et R130.2 du Code de l'Urbanisme)
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les éléments identifiés au titre de la Loi Paysage, en application de l'article L123-1-III 2 du Code de l'Urbanisme
- Les zones inondables

*Nota bene : Les dispositions générales ci-dessus ainsi que les chapeaux de zone sont mentionnés à titre informatif et n'ont pas de caractère opposable.*

## *2. Dispositions applicables par zone*

---

### Dispositions particulières applicables aux ZONES URBAINES

---

## ZONE UA

*Définition de la zone (à titre informatif) :*

***La zone UA regroupe les espaces urbanisés à caractère ancien. Elle comporte des logements, en habitation individuelle ou collective, ainsi que des services, activités et équipements. Les constructions sont essentiellement vernaculaires et anciennes ;***

***La zone comprend le village centre et ses extensions***

***UA a : Le secteur correspond au hameau de Mestreville. Il a pour principale vocation l'habitat, et ne comporte pas d'équipements, de services ni d'activités.***

### **ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le stationnement des caravanes, modulaire ou l'implantation de mobil home
- L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations afférentes
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics d'intérêt général et ceux liés à des travaux de construction
- Les reconstructions après sinistre sans dépôt préalable d'un Permis de Construire

### **ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UA1.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat.
- Les installations publiques ou privées, soumises à autorisation ou à déclaration telles que décrites par le Code de l'Environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la santé, l'environnement urbain existant et à venir.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les exhaussements et affouillements de sols répondant aux dispositions de l'article UA11

En zone inondable :

- Les constructions nouvelles autorisées devront présenter des dispositions constructives de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux en cas de crue
- Le plancher bas de toute nouvelle construction autorisée devra être situé à 20 cm au-dessus du niveau correspondant à la limite de la crue maximale de référence
- Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux en cas de crue

**ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE**

- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
- Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics) et permettre un demi-tour sans manœuvre pour les services publics.
- Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes.
- Toute création de nouvel accès direct sur la RD6015, hors agglomération, est interdite.
- Toute nouvelle voirie qui dessert plus de une habitation ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres.
- Les voiries en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- En cas de division de parcelles, les nouveaux lots seront distribués par un accès unique depuis la voie principale de desserte.

**ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.
- **Eaux usées** : L'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur.
- **Eaux pluviales** : Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement s'appliquant à la commune et la réglementation en vigueur.
- En outre, chaque construction et installation doit assainir les eaux pluviales (dissociées des eaux usées) dans l'emprise de la propriété par récupération et/ou infiltration sur site. Notamment par :
  - la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption, à pentes cintrées répondant aux conditions suivantes : pente de 20° au maximum, raccordement tangential, noues plantées.
  - Les bassins de stockage des eaux pluviales qui nécessitent d'être clôturées du fait de rives à forte déclivité, sont interdits.
  - Les débits résiduels des eaux de surface ne devront pas être supérieurs à ceux autorisés par le Schéma Directeur d'Assainissement.
- Pour toute création de nouvelle voirie, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

**ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé

**ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Distance d'implantation des constructions
  - Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes peuvent être implantées à

l'alignement de fait des constructions existantes, de la voie ou à 4 m minimum de l'axe de la voie.

- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elles se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes et sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.
- Orientation des constructions à usage d'habitation
  - Il est fortement recommandé de disposer le mur-pignon ou la façade des constructions à usage d'habitation, dès lors que cette disposition ne compromet pas la constructibilité de la parcelle, parallèlement à la voie et selon l'orientation des constructions vernaculaires de l'environnement proche.

#### **ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
  - Soit en limite séparative :
    - si leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faitage et si le mur pignon en limite n'est pas percé d'ouverture.  
ou
    - si elles viennent s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté et que leur hauteur s'inscrit dans la limite de l'héberge du bâtiment existant
- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elles se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes et sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies

#### **ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé

#### **ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol des constructions nouvelles et extension ne peut excéder 25% de la superficie l'unité foncière.
- Pour les activités, et les équipements collectifs, l'emprise au sol pourra être portée à 50% de la superficie de l'unité foncière.
- Pour les reconstructions en cas de sinistre, l'emprise au sol sera identique ou inférieure à celle de la construction préexistante.

#### **ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne devra pas excéder 8,5m.
- La hauteur hors tout des constructions à vocation d'activité ou d'équipement (mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne devra pas excéder 12 m.
- La réhabilitation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à ces cotes,

peut être autorisée dans la mesure où les dispositions de l'article UA11 sont respectées et que la hauteur hors-tout des extensions n'excède pas la hauteur maximale de la construction existante.

- **En secteur UAa :** La hauteur hors-tout des constructions nouvelles et extensions de construction existante ne peut excéder 7,50 mètres par rapport au terrain naturel initial.

#### **ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### ***Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :***

###### Aspect extérieur :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades devront être laissés apparents chaque fois que cela sera possible.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait pas sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit d'aspect identique dans le cas d'une restauration.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.
- Les murs pignons des extensions, visibles de la voie publique, devront disposer d'au moins une baie.
- Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ainsi qu'avec l'environnement
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

###### Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.
- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.
- Les façades à préserver repérées en Annexe 2 peuvent être modifiées pour la création d'entrée ou de baies, sous réserve que:
  - les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante,
  - la composition architecturale du bâtiment ou du mur soit respectée,
  - le procédé constructif soit respecté.
- Elles doivent être reconstruites à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.

##### ***Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes :***

###### Intégration de la construction dans le site :

- Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.
- Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.
- Les affouillements et les remblaiements afférents aux constructions nouvelles et extensions, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des

dénivelés est définie en valeurs NGF.

- Les garages en sous-sol ne sont autorisés que dans la mesure où les rampes d'accès extérieures sont en recul par rapport à l'assiette de la voie de desserte d'au moins 5 mètres à l'intérieur de la propriété, possèdent une pente inférieure à 15%.
- Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- La couleur des paraboles de réception hertzienne implantées sur les façades visibles de la voie publique devra favoriser leur intégration.

#### Aspect extérieur des constructions:

##### Façades :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments devront s'apparenter à celles des constructions locales traditionnelles environnantes.
- Les murs pignons, visibles de la voie publique devront disposer d'au moins une baie.

##### Toitures :

- Elles seront :
  - A une ou plusieurs pentes, sous réserve que :
    - la pente soit comprise entre 30° et 45°, excepté pour les couvertures réalisées en matériaux végétaux.
    - de la réalisation d'un débord de toiture inférieur ou égal à 25 cm sur toutes les faces de la construction (uniquement en façade pour les toitures vernaculaires en pierre locale).
  - En terrasse de raccordement entre deux bâtiments à moins de 3 mètres du sol
- les pastiches de formes vernaculaires (ex: queue de geai,) ne sont pas autorisés.
- Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise naturelle, la tuile plate de terre cuite à pose traditionnelle (avec un minimum de 59 tuiles au mètre carré) de teinte sombre et non brillante, le zinc, l'inox et le cuivre non brillants.
- Les fenêtres de toiture et capteurs solaires seront encastrés ou semi-encastrés dans la toiture, et d'une forme présentant une hauteur supérieure à la largeur.
- Les couvertures des annexes des constructions à usage d'habitation, (garages, abris de jardin...), doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).
  
- Dans le périmètre de 500 mètres autour du monument classé du château de Saint Just et de son parc, il est conseillé de se référer au document « Les essentiels du château de Saint Just » annexé au présent règlement écrit (annexe 3).

#### ***Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :***

- **Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine**
- **Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique**
- **Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général**



Clôtures, murs, portails :

- Les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :
  - Haies végétales champêtres d'une hauteur maximale de 2 mètres éventuellement doublées d'un grillage plastifié vert ou gris. Les poteaux seront en bois ou métalliques, et d'une hauteur maximum de 1,50 mètres. Le thuya est interdit (Confer l'annexe 1 Cahier des servitudes paysagères)
  - Clôtures minérales en appareillage de pierres locales ou en bauge, d'une hauteur maximale de 2 mètres. Dans le cas où le mur est mitoyen d'un mur de clôture, d'appareillage de pierres locales ou en bauge, d'une hauteur supérieure à ces cotes, le nouveau mur pourra avoir une hauteur maximale équivalente au mur mitoyen.
  - Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximale de 2 mètres, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales, avec ou sans muret bas.
  - Clôtures maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée de teinte et d'aspect en harmonie avec la construction principale ou avec les murs en pierres locales ou en bauge, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les portails seront d'aspect simple, opaque ou ajouré.
- Les piliers seront réalisés dans un matériau similaire à celui de la construction principale ou des murs de clôture mitoyens.
- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.
- Murs de clôtures à préserver repérés en Annexe 2.
  - Les murs de clôture peuvent être modifiés pour la création d'entrée ou de baies, sous réserve que les matériaux employés et leur mise en œuvre soient identiques à ceux du mur existant.
  - Ils doivent être reconstruits à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure des matériaux.

**ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 3 places de stationnement par logement individuel (garage inclus)
- Une aire de stationnement sécurisée pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs.

**ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé identifié en Loi Paysage, doivent être précédé d'une déclaration préalable. Pour toutes les autres haies présentes, une gestion appropriée par un arrachage ponctuel est possible afin de permettre la création d'accès à des unités foncières.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface non bâtie de la propriété.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation collective, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété.

Les espaces verts seront composés soit :

- D'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (potagers compris),
- D'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts,

- 
- D'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m2 d'espaces verts,
  - De haies champêtres composées d'essences diverses
  - Les plantations doivent respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (annexe 1).
  - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère respectant les dispositions suivantes :
    - Plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
    - Plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

**ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé

**ARTICLE UA15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

**Article UA16 : infrastructures et réseaux de communications numériques**

- Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

---

## ZONE UB

*Définition de la zone (à titre informatif) :*

**La zone UB regroupe les espaces urbanisés à caractère périphérique et récent du bourg, des hameaux de Mestreville et du Goulet.**

**UBa : Le secteur correspond à l'entrée du hameau du Goulet. Ce secteur a pour principale vocation l'habitat et ne comporte pas d'équipement, de services ni d'activités.**

### **ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le stationnement des caravanes, modulaire ou l'implantation de mobil home
- L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations afférentes
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics d'intérêt général et ceux liés à des travaux de construction

### **ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article UB1.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les installations publiques ou privées, soumises à autorisation ou à déclaration telles que décrites par le Code de l'Environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la santé, l'environnement urbain existant et à venir.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les exhaussements et affouillements de sols répondant aux dispositions de l'article UB11

### **ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE ARTICLE**

- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
- Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics) et permettre un demi-tour sans manœuvre pour les services publics.
- Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes.
- Toute création de nouvel accès direct sur la RD 6015, hors agglomération, est interdite.
- Toute nouvelle voirie qui dessert plus de une habitation ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres.
- Les voiries en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- En cas de division de parcelles, les nouveaux lots seront distribués par un accès unique depuis la voie principale de desserte.

**ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.
- **Eaux usées** : L'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur.
- **Eaux pluviales** : Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement s'appliquant à la commune et la réglementation en vigueur.
- En outre, chaque construction et installation doit assainir les eaux pluviales (dissociées des eaux usées) dans l'emprise de la propriété par récupération et/ou infiltration sur site. Notamment par :
  - la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption, à pentes cintrées répondant aux conditions suivantes : pente de 20° au maximum, raccordement tangentiel, noues plantées.
  - Les bassins de stockage des eaux pluviales qui nécessitent d'être clôturées du fait de rives à forte déclivité, sont interdits.
  - Les débits résiduels des eaux de surface ne devront pas être supérieurs à ceux autorisés par le Schéma Directeur d'Assainissement.
- Pour toute création de nouvelle voirie, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

**ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé

**ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Distance d'implantation des constructions
  - Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes peuvent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes, de la voie ou à 4 mètres minimum de l'axe de la voie.
  - Les extensions de constructions existantes situées à moins de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques devront respecter un retrait minimal équivalent à celui de la construction existante.

**ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées :
  - Soit à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
  - Soit en limite séparative :
    - si leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faitage et si le mur pignon en limite n'est pas percé d'ouverture.
    - ou
    - si elles viennent s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté et que leur hauteur s'inscrit dans la limite de l'héberge du bâtiment existant

- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elles se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes et sous réserve qu'elles n'attendent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies

**ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé

**ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol des constructions nouvelles et extension ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.
- Pour les activités, et les équipements collectifs, l'emprise au sol pourra être portée à 50% de l'unité foncière.
- Pour les reconstructions en cas de sinistre, l'emprise au sol sera identique ou inférieure à celle de la construction préexistante.

**ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne devra pas excéder 7,5m.
- La hauteur hors-tout des constructions à vocation d'activité ou d'équipement (mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne devra pas excéder 12 m.
- La réhabilitation et l'extension de constructions existantes, dont le gabarit initial est supérieur à ces cotes, peut être autorisée dans la mesure où les dispositions de l'article UA11 sont respectées et que la hauteur hors-tout des extensions n'excède pas la hauteur maximale de la construction existante.
- **En secteur UBa :** La hauteur hors-tout des constructions nouvelles et extensions de construction existante ne peut excéder 7,50 mètres par rapport au terrain naturel initial. En outre, la hauteur hors tout de la construction ne peut excéder la cote NGF de 37,50 mètres pour des motifs de préservation du paysage et de prévention contre les risques naturels (mouvements de terrain)

**ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS*****Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :******Aspect extérieur :***

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades devront être laissés apparents chaque fois que cela sera possible.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait pas sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit d'aspect identique dans le cas d'une restauration.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

- 
- Les murs pignons des extensions, visibles de la voie publique, devront disposer d'au moins une baie.
  - Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ainsi qu'avec l'environnement
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

#### Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.
- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.

#### ***Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes :***

##### Intégration de la construction dans le site :

- Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de celles -ci dans l'environnement.
- Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.
- Les affouillements et les remblaiements afférents aux constructions nouvelles et extensions, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.
- Les garages en sous-sol ne sont autorisés que dans la mesure où les rampes d'accès extérieures sont en recul par rapport à l'assiette de la voie de desserte d'au moins 5 mètres à l'intérieur de la propriété, possèdent une pente inférieure à 15%.
- Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- La couleur des paraboles de réception hertzienne implantées sur les façades visibles de la voie publique devra favoriser leur intégration.

##### Aspect extérieur des constructions:

###### Façades :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments devront s'apparenter à celles des constructions locales traditionnelles environnantes.
- Les murs pignons, visibles de la voie publique devront disposer d'au moins une baie.

###### Toitures :

- Elles seront :
  - A une ou plusieurs pentes, sous réserve que :
    - la pente soit comprise entre 30° et 45°, excepté pour les couvertures réalisées en matériaux végétaux.
    - de la réalisation d'un débord de toiture inférieur ou égal à 25 cm sur toutes les faces de la construction (uniquement en façade pour les toitures vernaculaires en pierre locale).

- En terrasse de raccordement entre deux bâtiments à moins de 3 mètres du sol
- les pastiches de formes vernaculaires (ex: queue de geai,) ne sont pas autorisés.
- Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise naturelle, la tuile plate de terre cuite à pose traditionnelle (avec un minimum de 59 tuiles au mètre carré) de teinte sombre et non brillante, le zinc, l'inox et le cuivre non brillants.
- Les fenêtres de toiture et capteurs solaires seront encastrés ou semi-encastrés dans la toiture, et d'une forme présentant une hauteur supérieure à la largeur.
- Les couvertures des annexes des constructions à usage d'habitation, (garages, abris de jardin...), doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).

#### En secteur UBa

- Les toitures seront :
  - A une ou plusieurs pentes, sous réserve que :
    - la pente soit comprise entre 30° et 45°, excepté pour les couvertures réalisées en matériaux végétaux.
    - de la réalisation d'un débord de toiture inférieur ou égal à 25 cm sur toutes les faces de la construction (uniquement en façade pour les toitures vernaculaires en pierre locale).
  - En terrasse de raccordement entre deux bâtiments à moins de 3 mètres du sol
- les pastiches de formes vernaculaires (ex: queue de geai,) ne sont pas autorisés.
- Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise naturelle, la tuile plate de terre cuite à pose traditionnelle (avec un minimum de 59 tuiles au mètre carré) et non brillante, la tuile mécanique avec un minimum de 20 tuiles par mètre carré, le zinc, l'inox et le cuivre non brillants. Dans le cas de bâtiments d'activité ou d'équipement, en petits éléments de couverture métallique de teinte ardoise.
- Les fenêtres de toiture et capteurs solaires seront encastrés ou semi-encastrés dans la toiture, et d'une forme présentant une hauteur supérieure à la largeur.
- Les couvertures des annexes des constructions à usage d'habitation, (garages, abris de jardin...), doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).
- Dans le périmètre de 500 mètres autour du monument classé du château de Saint Just et de son parc, il est conseillé de se référer au document « Les essentiels du château de Saint Just » annexé au présent règlement écrit (annexe 3).

#### ***Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :***

- **Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine**
- **Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique**
- **Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général**

#### Clôtures, murs, portails :

- Les clôtures doivent répondre aux caractéristiques suivantes :
  - Haies végétales champêtres d'une hauteur maximale de 2 mètres éventuellement doublées d'un grillage plastifié vert ou gris. Les poteaux seront en bois ou métalliques, et d'une hauteur maximum de 1,50 mètres. Le thuya est interdit. (Confer l'annexe 1 Cahier des servitudes paysagères)
  - Clôtures minérales en appareillage de pierres locales ou en bauge, d'une hauteur maximale de 2 mètres.

- Claustras ou lices de bois d'une hauteur maximale de 2 mètres, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales, avec ou sans muret bas.
- Clôtures maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée de teinte et d'aspect en harmonie avec la construction principale ou avec les murs en pierres locales ou en bauge, d'une hauteur maximale de 2 mètres et surmontée d'une couverture composée du même matériau que la construction principale.
- Les piliers seront réalisés dans un matériau similaire à celui de la construction principale ou des murs de clôture mitoyens.
- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

#### ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.
- Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 3 places de stationnement par logement individuel (garage inclus)
- Une aire de stationnement sécurisée pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs.

#### Article UB13 : Espaces libres et plantations

- Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé identifié en Loi Paysage, doivent être précédé d'une déclaration préalable. Pour toutes les autres haies présentes, une gestion appropriée par un arrachage ponctuel est possible afin de permettre la création d'accès à des unités foncières.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface non bâtie de la propriété.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation collective, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'activité, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 20% de la surface non bâtie de la propriété.

Les espaces verts seront composés soit :

- D'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (potagers compris),
- D'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts,
- D'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts,
- De haies champêtres composées d'essences diverses
- Les plantations doivent respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (annexe 1).

#### ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

#### ARTICLE UB15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur



adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.

- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

#### **Article UB16 : infrastructures et réseaux de communications numériques**

- Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

## Dispositions particulières applicables aux ZONES A URBANISER

## Zone AU

*Définition de la zone (à titre informatif) :*

**Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à une alimentation en eau potable suffisante.**

### **ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le stationnement des caravanes, modulaire ou l'implantation de mobil home
- L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping et les installations afférentes
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics d'intérêt général et ceux liés à des travaux de construction

### **ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article AU1.
- Les installations publiques ou privées, soumises à autorisation ou à déclaration telles que décrites par le Code de l'Environnement, sous réserve qu'elles n'engendrent pas des nuisances incompatibles avec la santé, l'environnement urbain existant et à venir.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les exhaussements et affouillements de sols répondant aux dispositions de l'article AU11

### **ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIE ARTICLE**

- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
- Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics) et permettre un demi-tour sans manœuvre pour les services publics.
- Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes.
- Toute nouvelle voirie qui dessert plus de une habitation ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres.
- Les voiries en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des

besoins des constructions existantes ou projetées.

- **Eaux usées** : L'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur.
- **Eaux pluviales** : Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement s'appliquant à la commune et la réglementation en vigueur.
- En outre, chaque construction et installation doit assainir les eaux pluviales (dissociées des eaux usées) dans l'emprise de la propriété par récupération et/ou infiltration sur site. Notamment par :
  - la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption, à pentes cintrées répondant aux conditions suivantes : pente de 20° au maximum, raccordement tangentiel, noues plantées.
  - Les bassins de stockage des eaux pluviales qui nécessitent d'être clôturés du fait de rives à forte déclivité, sont interdits.
  - Les débits résiduels des eaux de surface ne devront pas être supérieurs à ceux autorisés par le Schéma Directeur d'Assainissement.
- Les réservoirs de récupération des eaux pluviales sont fortement recommandés au titre du Développement Durable.
- Pour toute création de nouvelle voirie, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

#### ARTICLE AU5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

#### ARTICLE AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes, de la voie ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général.

#### ARTICLE AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront être implantées :
  - Soit en limite séparative
  - Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives

#### ARTICLE AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

#### ARTICLE AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- L'emprise au sol des constructions nouvelles et extension ne peut excéder 25% de la superficie de l'unité foncière pour le logement individuel et 50% pour le logement collectif.
- Pour les activités, et les équipements collectifs, l'emprise au sol pourra être portée à 50% de l'unité

foncière.

- Pour les reconstructions en cas de sinistre, l'emprise au sol sera identique ou inférieure à celle de la construction préexistante.

#### **ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne devra pas excéder 8,5m.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics nécessaires aux services d'intérêt général.

#### **ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### ***Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes :***

##### Intégration de la construction dans le site :

- Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de celles -ci dans l'environnement.
- Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.
- Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- La couleur des paraboles de réception hertzienne implantées sur les façades visibles de la voie publique devra favoriser leur intégration.

##### Aspect extérieur des constructions:

##### Façades :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments devront s'apparenter à celles des constructions locales traditionnelles environnantes.
- Les murs pignons, visibles de la voie publique devront disposer d'au moins une baie.

##### Toitures :

- Elles seront :
  - A une ou plusieurs pentes, sous réserve que :
    - la pente soit comprise entre 30° et 45°, excepté pour les couvertures réalisées en matériaux végétaux.
    - de la réalisation d'un débord de toiture inférieur ou égal à 25 cm sur toutes les faces de la construction (uniquement en façade pour les toitures vernaculaires en pierre locale).
  - En terrasse de raccordement entre deux bâtiments à moins de 3 mètres du sol
- les pastiches de formes vernaculaires (ex: queue de geai,) ne sont pas autorisés.

- Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise naturelle, la tuile plate de terre cuite à pose traditionnelle (avec un minimum de 59 tuiles au mètre carré) et non brillante, le zinc, l'inox et le cuivre non brillants.
- Les fenêtres de toiture et capteurs solaires seront encastrés ou semi-encastrés dans la toiture, et d'une forme présentant une hauteur supérieure à la largeur.
- Les couvertures des annexes des constructions à usage d'habitation, (garages, abris de jardin...), doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).
- Dans le périmètre de 500 mètres autour du monument classé du château de Saint Just et de son parc, il est conseillé de se référer au document « Les essentiels du château de Saint Just » annexé au présent règlement écrit (annexe 3).

***Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :***

- **Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine**
- **Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique**
- **Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général**

Clôtures, murs, portails :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Elles seront composées de haies végétales champêtres d'une hauteur maximale de 2 mètres éventuellement doublées d'un grillage plastifié vert ou gris. Les poteaux seront en bois ou métalliques, et d'une hauteur maximum de 1,50 mètres. Le thuya est interdit. (Confer l'annexe 1 Cahier des servitudes paysagères)
- Les portails seront de forme simple et leur couleur identique à celle des menuiseries de la construction principale.
- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

**ARTICLE AU12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques dans l'emprise de la propriété.
- Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dans la limite de 3 places de stationnement par logement individuel (garage inclus)
- Une aire de stationnement sécurisée pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs.

**Article AU13 : Espaces libres et plantations**

- Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé identifié en Loi Paysage, doivent être précédé d'une déclaration préalable. Pour toutes les autres haies présentes, une gestion appropriée par un arrachage ponctuel est possible afin de permettre la création d'accès à des unités foncières.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation individuelle, la surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à 50% de la surface non bâtie de la propriété.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation collective, la surface aménagée en espaces verts ne

peut être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété.

Les espaces verts seront composés soit :

- D'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (potagers compris),
  - D'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts,
  - D'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts,
  - De haies champêtres composées d'essences diverses
- Les plantations doivent respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (annexe 1).
  - Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère respectant les dispositions suivantes :
    - Plantation d'au moins 1 arbre pour 4 places de stationnement
    - Plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement
  - Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs

#### **ARTICLE AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non règlementé

#### **ARTICLE AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle

#### **Article AU16 : infrastructures et réseaux de communications numériques**

- Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Dispositions particulières applicables aux  
ZONES AGRICOLES



## ZONE A

*Définition de la zone (à titre informatif) :*

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

### **ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions, installations et occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article A2 notamment :

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone.
- Les terrains de camping, caravaning et le stationnement isolé de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules ou d'engins hors d'usage destinés à la casse.

### **ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'activités directement liées à l'exploitation agricole, sous certaines conditions :
  - Toutes nouvelles constructions agricoles doit s'intégrer de manière harmonieuse avec le paysage environnant
  - Toute implantation en extension de bâtiments agricoles sur les lignes de crête est proscrite
  - Eviter, autant que possible, l'implantation isolée de bâtiments agricoles (plutôt associer les nouveaux hangars aux anciens bâtiments agricoles)
- L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole
- Les constructions à usage d'habitation si la présence de l'agriculteur est indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- Les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités de diversification (notamment les activités d'accueil touristique). Ces activités doivent être dans le prolongement de l'acte de production ou avoir pour support l'exploitation agricole et en demeurer l'accessoire.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En zone inondable :

- Les constructions nouvelles autorisées devront présenter des dispositions constructives de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux en cas de crue
- Le plancher bas de toute nouvelle construction autorisée devra être situé à 20 cm au-dessus du niveau correspondant à la limite de la crue maximale de référence
- Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux en cas de crue

**ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE**

- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
- Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics) et permettre un demi-tour sans manœuvre pour les services publics.
- Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes.
- Toute création de nouvel accès direct sur la RD 6015, hors agglomération, est interdite.
- Toute nouvelle voirie qui dessert plus de une habitation ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics) et permettre un demi-tour sans manœuvre pour les services publics.

**ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.
- **Eaux usées** : L'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur.
- **Eaux pluviales** : Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement s'appliquant à la commune et la réglementation en vigueur.
- En outre, chaque construction et installation doit assainir les eaux pluviales (dissociées des eaux usées) dans l'emprise de la propriété par récupération et/ou infiltration sur site. Notamment par :
  - la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption, à pentes cintrées répondant aux conditions suivantes: pente de 20° au maximum, raccordement tangentiel, noues plantées.
  - Les bassins de stockage des eaux pluviales qui nécessitent d'être clôturées du fait de rives à forte déclivité, sont interdits.
  - Les débits résiduels des eaux de surface ne devront pas être supérieurs à ceux autorisés par le Schéma Directeur d'Assainissement.
- Pour toute création de nouvelle voirie, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

**ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé

**ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions nouvelles à usage agricole doivent être implantées :
  - avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et communaux.
  - avec un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des chemins départementaux.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées selon un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

**ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs extensions peuvent être implantées en limite séparative de parcelle ou en recul.
- Les constructions nouvelles à usage agricole doivent être implantées :
  - avec un recul de 15 mètres par rapport à la limite parcellaire d'une parcelle supportant une ou plusieurs habitations
  - avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à un espace boisé classé

**ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé

**ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé

**ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur hors-tout des constructions autres qu'agricoles (mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant travaux) ne devra pas excéder 7,5m.

**ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

***Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :*****Aspect extérieur :**

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades devront être laissés apparents chaque fois que cela sera possible.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait pas sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit d'aspect similaire dans le cas d'une restauration.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.
- Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ainsi qu'avec l'environnement
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

**Menuiseries :**

- Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.

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

**Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes :**

Intégration de la construction dans le site :

- Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage naturel et urbain, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les implantations en altimétrie et plan masse et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.
- Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages.
- Les affouillements et les remblaiements afférents aux constructions nouvelles et extensions, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.
- Les garages en sous-sol ne sont autorisés que dans la mesure où les rampes d'accès extérieures sont en recul par rapport à l'assiette de la voie de desserte d'au moins 5 mètres à l'intérieur de la propriété, possèdent une pente inférieure à 15%.
- Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- La couleur des paraboles de réception hertzienne implantées sur les façades visibles de la voie publique devra favoriser leur intégration.

Aspect extérieur des constructions:

Façades :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. On évitera les teintes claires.
- Les couleurs à privilégier pour les bâtiments devront s'apparenter à celles des constructions locales traditionnelles environnantes.
- Les murs pignons, visibles de la voie publique devront disposer d'au moins une baie.

Toitures :

- Elles seront :
  - A une ou plusieurs pentes, sous réserve que :
    - la pente soit comprise entre 30° et 45°, excepté pour les couvertures réalisées en matériaux végétaux.
    - de la réalisation d'un débord de toiture inférieur ou égal à 25 cm sur toutes les faces de la construction (uniquement en façade pour les toitures vernaculaires en pierre locale).
  - En terrasse de raccordement entre deux bâtiments à moins de 3 mètres du sol
  - De forme libre sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les pastiches de formes vernaculaires (ex : queue de geai) ne sont pas autorisés.
- Les matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise naturelle, la tuile plate de terre cuite à pose traditionnelle (avec un minimum de 59 tuiles au mètre carré) et non brillante, la tuile d'aspect plat à pose à joint croisé avec un minimum de 20 tuiles par mètre carré, le zinc, l'inox et le cuivre non brillants, en matériaux de synthèse d'aspect strictement identique aux matériaux précédents et non brillants.
- Les fenêtres de toiture et capteurs solaires seront encastrés ou semi-encastrés dans la toiture, et

- d'une forme présentant une hauteur supérieure à la largeur.
- Les couvertures des annexes des constructions à usage d'habitation, (garages, abris de jardin...), doivent être en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux (aspect similaire, teinte identique).
  - Dans le périmètre de 500 mètres autour du monument classé du château de Saint Just et de son parc, il est conseillé de se référer au document « Les essentiels du château de Saint Just » annexé au présent règlement écrit (annexe 3).

***Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :***

- **Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine**
- **Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique**
- **Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général**

#### Clôtures, murs, portails :

Elles doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- Haies végétales champêtres d'une hauteur maximale de 2 mètres éventuellement doublées d'un grillage plastifié vert ou gris. Les poteaux seront en bois ou métalliques, et d'une hauteur maximum de 1,50 mètres. Le thuya est interdit. (Confer l'annexe 1 Cahier des servitudes paysagères)
  - Clôtures minérales en appareillage de pierres locales ou en bauge, d'une hauteur maximale de 2 mètres.
  - Claustres ou lices de bois d'une hauteur maximale de 2 mètres, posés sur poteaux bois et doublés de plantations partielles ou totales, avec ou sans muret bas.
  - Clôtures maçonnées et recouvertes d'un enduit hydraulique de finition grattée de teinte et d'aspect en harmonie avec la construction principale ou avec les murs en pierres locales ou en bauge, d'une hauteur maximale de 2 mètres et surmontée d'une couverture composée du même matériau que la construction principale.
- Les portails seront d'aspect simple, opaque ou ajouré.
  - Les piliers seront réalisés dans un matériau similaire à celui de la construction principale ou des murs de clôture mitoyens.
  - Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.

#### **Les autres bâtiments :**

- Les pignons et façades devront être composés de murs enduits ou de bardages.
- Les matériaux de couverture seront de teintes sombres et d'aspect non brillant.
- Les teintes et les matériaux utilisés devront rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

#### **ARTICLE A12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé identifié en Loi Paysage, doivent être précédé d'une déclaration préalable. Pour toutes les autres haies présentes, une gestion appropriée par un arrachage ponctuel est possible afin de permettre la création d'accès à des unités foncières.
- Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible ou être remplacées par des plantations d'essences locales.
- Les installations créant des nuisances esthétiques devront être entourées de haies végétales d'essences locales afin d'assurer leur intégration dans le paysage.
- Les haies devront être constituées d'essences locales.

**ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé

**ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents dominants.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle

**Article A16 : infrastructures et réseaux de communications numériques**

- Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Dispositions particulières applicables aux  
**ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## ZONE N

*Définition de la zone (à titre informatif) :*

**Espaces naturels et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages.**

**Nh : secteur naturel urbanisé**

**Nc : secteur d'exploitation de carrière**

### ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article N2

**En secteur Nc**, toute installation ou construction qui ne soit pas nécessaire à une activité d'exploitation de gisements ( carrières).

### ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- Les chemins piétonniers et le mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées dans d'autres lieux.
- Les équipements publics d'intérêt général.
- Les opérations de remise en état du milieu naturel.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

En zone inondable :

- Les constructions nouvelles autorisées devront présenter des dispositions constructives de manière à ne pas entraver le libre écoulement des eaux en cas de crue
- Le plancher bas de toute nouvelle construction autorisée devra être situé à 20 cm au-dessus du niveau correspondant à la limite de la crue maximale de référence
- Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux en cas de crue

**En secteur Nh**, sont de plus autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- L'aménagement, l'agrandissement mesuré et le changement de destination des constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.
- Les annexes de 20 m<sup>2</sup> ou moins contiguës aux habitations existantes.

**Dans le secteur Nc**, les terrains peuvent être exploités pour leur gisement, sous réserve du respect de l'arrêté préfectoral en date du 29 juin 2006.

### ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination.
- Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte



(défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics) et permettre un demi-tour sans manœuvre pour les services publics.

- Les nouveaux accès doivent répondre à des conditions de sécurité suffisantes.
- Toute création de nouvel accès direct sur la RD 6015, hors agglomération, est interdite.
- Toute nouvelle voirie qui dessert plus de une habitation ou une activité publique ou privée doit avoir une emprise (voirie + accotements) supérieure ou égale à 8 mètres.
- Les voiries en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et en électricité et tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.
- **Eaux usées** : L'assainissement des constructions ou installations devra être réalisé en conformité avec la réglementation en vigueur.
- **Eaux pluviales** : Les réseaux et raccordements doivent répondre aux dispositions préconisées par le Schéma Directeur d'Assainissement s'appliquant à la commune et la réglementation en vigueur.
- En outre, chaque construction et installation doit assainir les eaux pluviales (dissociées des eaux usées) dans l'emprise de la propriété par récupération et/ou infiltration sur site. Notamment par :
  - la réalisation de bassins et/ou noues d'absorption, à pentes cintrées répondant aux conditions suivantes: pente de 20° au maximum, raccordement tangentiel, noues plantées.
  - Les bassins de stockage des eaux pluviales qui nécessitent d'être clôturées du fait de rives à forte déclivité, sont interdits.
  - Les débits résiduels des eaux de surface ne devront pas être supérieurs à ceux autorisés par le Schéma Directeur d'Assainissement.
- Pour toute création de nouvelle voirie, les lignes aériennes de quelque nature que ce soit sont interdites. Tout nouveau réseau de distribution devra être réalisé en souterrain.

#### ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non règlementé

#### ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les extensions de constructions existantes doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprise publiques.
- Si la construction existante est située à une distance inférieure à celle indiquée ci-dessus, les extensions peuvent être implantées avec un recul minimal équivalent à celui de la construction existante par rapport aux voies et emprises publiques concernées.

#### ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions prévues à l'article N2 doivent être implantées avec un recul minimal de 10 m par rapport à un espace boisé classé.

- Les extensions pourront être autorisées à une distance inférieure sous condition qu'elles se situent dans le prolongement de la façade ou du pignon des constructions existantes.

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

- Non réglementé

**ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé

**ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur hors-tout des extensions pourra être identique à celle de l'existant.

**ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

**Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :**

- Les affouillements et les remblaiements hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 80 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie en valeurs NGF.
- Les garages en sous-sol ne sont autorisés que dans la mesure où les rampes d'accès extérieures sont en recul par rapport à l'assiette de la voie de desserte d'au moins 5 mètres à l'intérieur de la propriété, possèdent une pente inférieure à 15%.
- Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc) doit être réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- La couleur des paraboles de réception hertzienne implantées sur les façades visibles de la voie publique devra favoriser leur intégration.

**Aspect extérieur :**

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades devront être laissés apparents chaque fois que cela sera possible.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait pas sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit d'aspect similaire dans le cas d'une restauration.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.
- Les murs pignons, visibles de la voie publique devront disposer d'au moins une baie.
- Les constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux ainsi qu'avec l'environnement
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.
- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.
  
- Dans le périmètre de 500 mètres autour du monument classé du château de Saint Just et de son parc, il est conseillé de se référer au document « Les essentiels du château de Saint Just » annexé au présent règlement écrit (annexe 3).

***Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :***

- **Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine**
- **Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique**
- **Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général**

Clôtures, murs, portails

- Les clôtures doivent être composées d'une haie d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage à large maille (pour laisser le passage à la petite faune) et ne comportant aucun élément maçonné type muret et lame de soubassement.
  
- Les portails seront d'aspect simple, opaque ou ajouré.
- Les piliers seront réalisés dans un matériau similaire à celui de la construction principale ou des murs de clôture mitoyens.
- Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques doivent être encastrés dans les clôtures, dans le portail ou dans les murs de la construction, sans débordement sur l'assiette de la voie publique.
  
- Murs de clôtures à préserver repérés en Annexe 2.
  - Ils peuvent être modifiés pour la création d'une entrée sous réserve que les matériaux employés soient identiques à ceux du mur ou de la façade existante.
  - Ils doivent être reconstruits à l'identique en cas de sinistre ou de dégradation liée à l'usure naturelle des matériaux.
  
- Arbres, alignements végétaux et vergers repérés en Annexe 2.
  - Ils ne peuvent être détruits ou subir de transformation susceptible d'atteindre à leur fonction paysagère.
  - Ils doivent être reconstitués en cas de sinistre ou de disparition naturelle.

**ARTICLE N12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les travaux qui ont pour effet de supprimer un élément boisé identifié en Loi Paysage, doivent être précédé d'une déclaration préalable. Pour toutes les autres haies présentes, une gestion appropriée par un arrachage ponctuel est possible afin de permettre la création d'accès à des unités foncières.

- Les espaces verts seront composés soit :
  - D'une couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (potagers compris),
  - D'arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts,
  - D'arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts,
  - De haies champêtres composées d'essences diverses
- Les plantations doivent respecter les dispositions prescrites au Cahier des servitudes paysagères (annexe 1).

**ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- non règlementé

**ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.
- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

**Article N16 : infrastructures et réseaux de communications numériques**

- Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

## Emplacements réservés

Numéro	Objet	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Aménagement de la voie et du carrefour (rue Rognon)	1 358 m <sup>2</sup>	Commune
2	Aménagement de la voie pour des modes de circulation doux (RD 6015) – Largeur de 4 mètre, et toute la parcelle n°115	3 055 m <sup>2</sup>	Commune
3	Aménagement de la voie et du carrefour (rue de la Basse Marâtre, rue de la Haute Marâtre, sente des Houplines) – largeur de 2 à 7 mètres	750 m <sup>2</sup>	Commune
4	Aménagement de la voie et du carrefour (chemin de la Grande Sente, rue de la Haute Marâtre) – largeur jusqu'à 4,50 mètres	336 m <sup>2</sup>	Commune
5	Aménagement d'une aire de stationnement et aménagement de sécurité du carrefour (rue du Clos)	2 091 m <sup>2</sup>	Commune
6	Extension du cimetière	2 308 m <sup>2</sup>	Commune
7	Amélioration de la sécurité du carrefour (rue de Longueville)	435 m <sup>2</sup>	Commune
8	Aménagement de la voie	491 m <sup>2</sup>	Commune

## Définitions

Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m <sup>2</sup> par véhicule particulier pour le calcul de l'aire de stationnement (superficie de la place et dégagement). Les dimensions des places pour les véhicules légers sont d'une longueur minimale de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2.30 mètres.
Alignement	L'alignement correspond à la limite entre une unité foncière et une voie. L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.
Annexes	Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves remises, garages...
COS	Coefficient d'Occupation du Sol : c'est le rapport de la surface hors œuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain.
Démarche architecturale contemporaine	Est considérée de démarche architecturale contemporaine, toute construction faisant l'objet d'une conception originale et pour laquelle le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant.
Emplacement réservé	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.
Emprise publique	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : <ul style="list-style-type: none"><li>- le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement</li><li>- un chemin rural ou un chemin d'exploitation</li><li>- un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.</li></ul>
Equipement public	Constituent des équipements publics les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics. Entrent également dans cette catégorie les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale ou éducative, même exploités par une personne privée.
Hauteur à l'égout de toiture	Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.
Hauteur	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

---

Installation classée	Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies et régies par la loi du 19 juillet 1976. Selon la nature de l'activité, elles sont soumises à déclaration ou autorisation en fonction d'une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.
Limites séparatives	Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine. Les limites latérales séparent deux propriétés et ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Les limites de fonds de parcelles se définissent pour les terrains de forme quadrilatère : est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire.
Marge de recul	Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.
Retrait	Espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur L est constituée par la mesure de l'horizontale du nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Pour les façades avec décrochement, les retraits sont calculés en fonction de la hauteur respective de chacun des décrochements.
Saillie	Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade
Surface de Plancher	La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. L'épaisseur des murs n'est donc plus à prendre en compte dans le calcul de la surface de plancher.
Voie privée	Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

# ANNEXE 1

## CAHIER DES SERVITUDES PAYSAGERES



## CAHIER DES SERVITUDES PAYSAGÈRES

- A. Dispositions applicables concernant les essences employées dans l'aménagement des espaces végétalisés, cités à l'article 13 des règlements de toutes les zones :

- 1/ - Tilleul  
- Châtaigner  
- Charme  
- Frêne jaune (*fraxinus ornus*)  
- Hêtre  
- Chêne  
- Épicéa  
- Érable  
- Noyer  
- Orme  
- Marronnier rouge  
- Pin noir  
- Toutes les essences fruitières

Ces essences principales seront réparties à raison de 40% maximum pour une seule essence et 20% maximum pour une seule essence de conifères (Épicéa et pin)

- B. Dispositions applicables concernant la composition des haies vives, haies champêtres et haies ornementales :

Les essences employées et plantées si possible en quinconce espacées de 75 cm en long et 50 cm entre 2 rangs, seront choisies parmi les suivantes :

- 2/ - Noisetier  
- Charmille  
- Prunellier  
- Sorbier  
- Fusain  
- Cornouiller  
- Houx  
- Hêtraie  
- Prunus

(Réparti à raison de 50% maximum pour une seule essence)

### CHOIX DES ESSENCES POUR UNE HAIE BRISE-VENT

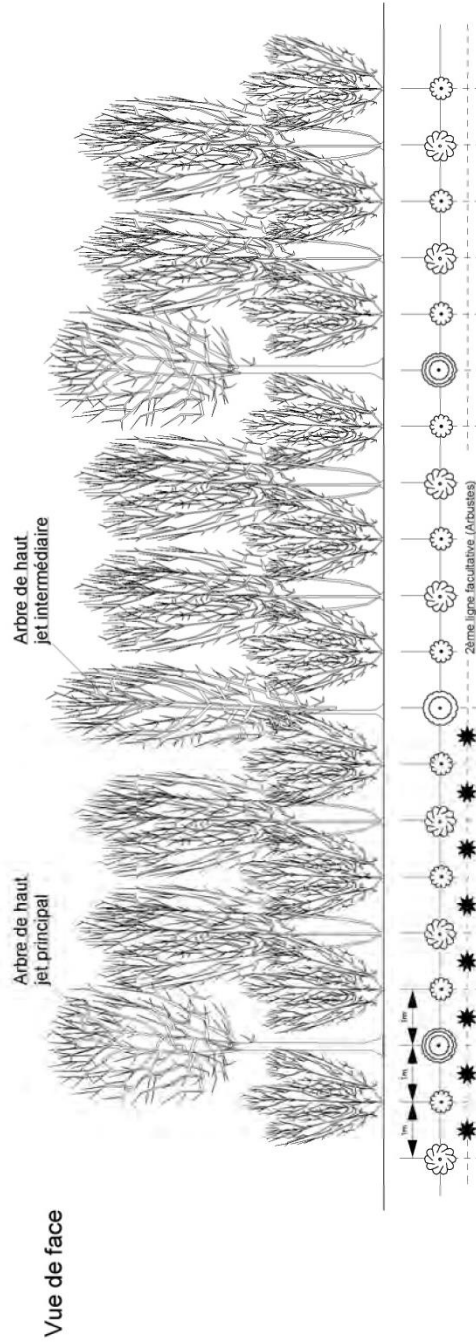
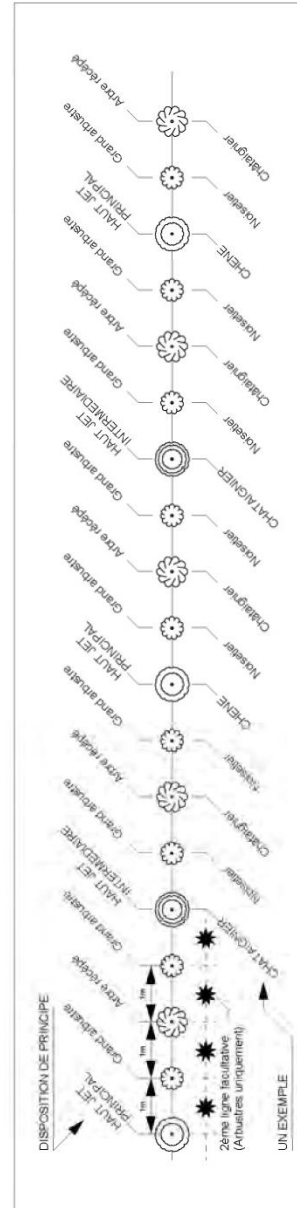
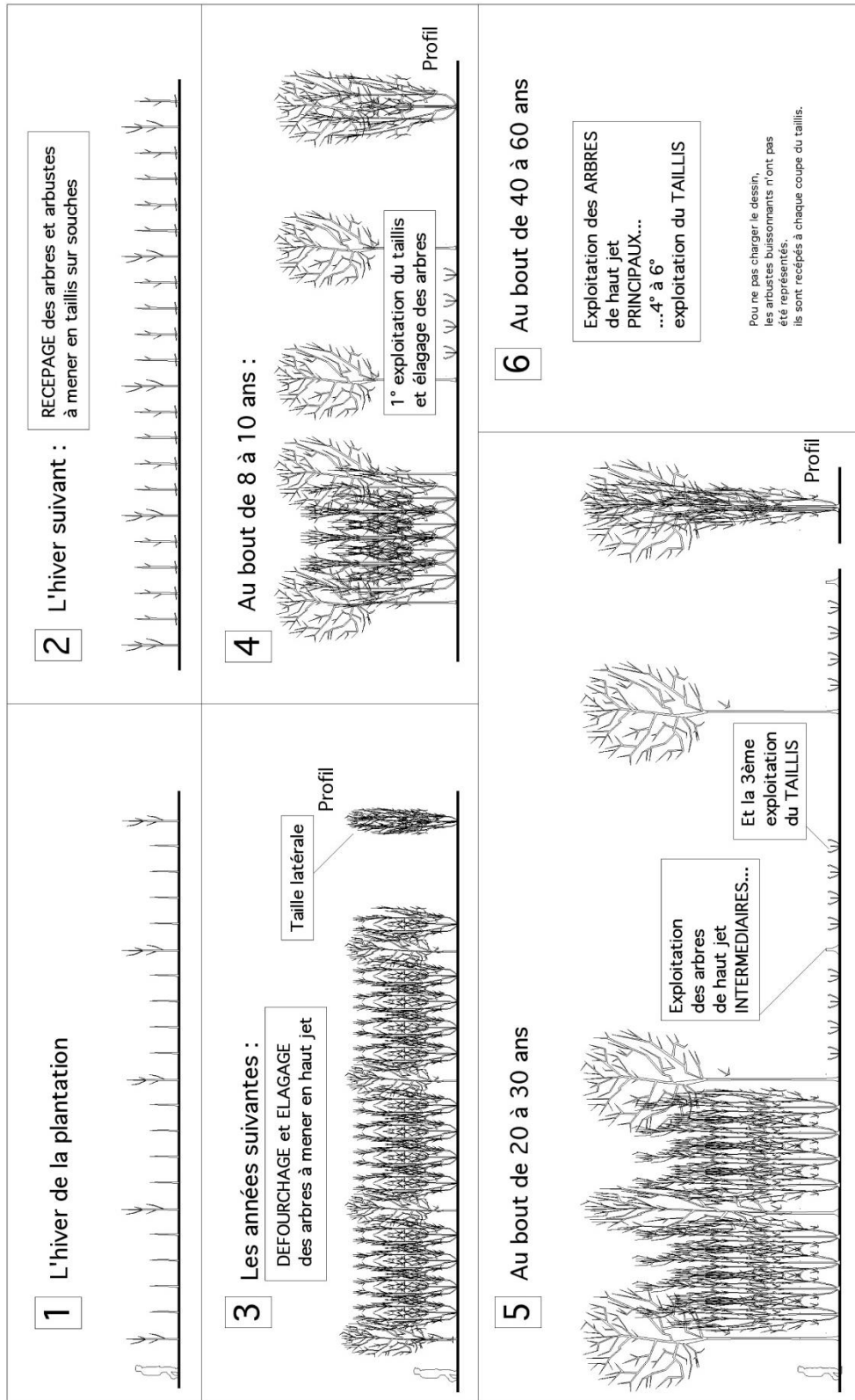


Schéma de plantation



EXEMPLE DE CONDUITE D'UNE HAIE EN TAILLIS-SOUS-FUTAIE



D'après Dominique SOLTNER

## ANNEXE 2

### CAHIER DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PRESERVER

ARBRES REMARQUABLES, HAIES, ALIGNEMENTS VEGETAUX ET  
VERGERS

MURS, PORTAILS ET FAÇADES

## Arbres remarquables, alignements végétaux et vergers à préserver

Le présent cahier est issu d'un repérage sur site de l'ensemble des arbres remarquables, haies structurantes du paysage de la commune, et vergers en état satisfaisant, qui tous participent à l'identité communale.

Ces éléments paysagers sont désignés et représentés graphiquement sur le plan ci-après comme éléments à préserver en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme.

## Murs, portiques et façades à préserver

Le présent cahier est issu d'un repérage sur site des éléments architecturaux de clôtures et de façades à préserver. Ils sont tous constitués d'appareillages de pierres locales ou de bauge, et participent à l'identité du village.

Ces murs de clôtures, portails et façades, sont désignés et représentés graphiquement sur le plan ci-après comme éléments du patrimoine à protéger en application de l'article L123-1 alinéa 7° du Code de l'Urbanisme.

Les pages suivantes sont composées de quelques photos permettant d'illustrer les types d'éléments à préserver qui ont été identifiés.

## Liste non exhaustive des éléments à préserver

- 1 mur en bauge avec un soubassement en silex et surmonté d'une couvertine de tuiles, bâtiment en appareillage de pierres locales (rue de la Basse Marâtre)
- 2 mur en bauge surmonté d'une couvertine de tuiles (rue de la Basse Marâtre)
- 3 murs et bâtiments en appareillage de pierres locales (rue de la Haute Marâtre)
- 4 murs et bâtiments en appareillage de pierres locales (rue de la Haute Marâtre)
- 5 murs en appareillage de pierres locales et en silex (rue du Fournel)
- 6 murs en appareillage de pierres locales (rue du Fournel)
- 7 mur en appareillage de pierres locales (rue du Fournel)
- 8 mur et source en appareillage de pierres locales (rue du Fournel)
- 9 bâtiment en appareillage de pierres locales (rue du Fournel)
- 10 murs et bâtiments en appareillage de pierres locales, portion de mur à pans de bois (rue du Fournel)
- 11 murs et bâtiments en appareillage de pierres locales (rue Rognon)
- 12 mur en bauge surmonté d'une couvertine en tuiles plates de terre cuite sombre à pose traditionnelle, avec un soubassement en appareillage de pierres locales (rue Rognon)
- 13 murs et bâtiments en appareillage de pierres locales (rue du Puit – rue Principale)
- 14 mur en appareillage de pierres locales surmonté d'une couvertine en tuiles, bâtiment en appareillage de pierres locales, portail et portique avec piliers en briques (rue du Guesdon)
- 15 mur en appareillage de pierres locales et en bauge surmonté d'une couvertine en tuiles, bâtiment à pans de bois et en appareillage de pierres locales (impasse à proximité de la rue du Guesdon)
- 16 mur en bauge surmonté d'une couvertine en tuiles plates de terre cuite sombre à pose traditionnelle, avec un soubassement en appareillage de pierres locales (rue du Fournel)
- 17 bâtiments en appareillage de pierres locales et à pans de bois (croisement rue du Guesdon et rue du Fournel)
- 18 murs en appareillage de pierres locales (sente des moulins)
- 19 mur en appareillage de pierres locales, bâtiment en briques (rue Georges Poulain)
- 20 portique avec piliers en appareillage de pierres locales et surmonté d'une couverture en tuiles plates de terre cuite sombre à pose traditionnelle (rue Georges Poulain)
- 21 mur en appareillage de pierres locales et bâtiment en appareillage des pierres locales avec chaînage d'angle de briques (rue aux Barats)
- 22 murs et bâtiments en appareillage de pierres locales, portail en fer forgé (rue du Bourgage)
- 23 murs, bâtiments et piliers de portails en appareillage de pierres locales (rue du Bourgage)
- 24 murets de différentes tailles en appareillage de pierres locales et surmontés de grilles, portail en fer forgé, portique avec piliers en appareillage de pierres locales et une couverture en tuiles plates de terres cuite sombre à pose traditionnelle (rue du Puit – rue principale)
- 25 bâtiments en appareillage de pierres locales (angle du chemin Perrin et de la rue de la Basse Marâtre)
- 26 bâtiment en appareillage de pierres locales avec alternance de lits de pierres, portique avec piliers en briques et une couverture en tuiles plates de terre cuite sombre à pose traditionnelle (rue de la Basse Marâtre)
- 27 mur en appareillage de pierres locales (rue de Mestreville)



1



2



3



4

Annexes



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27

## ANNEXE 3

### « LES ESSENTIELS DU CHATEAU DE SAINT JUST »





# LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS

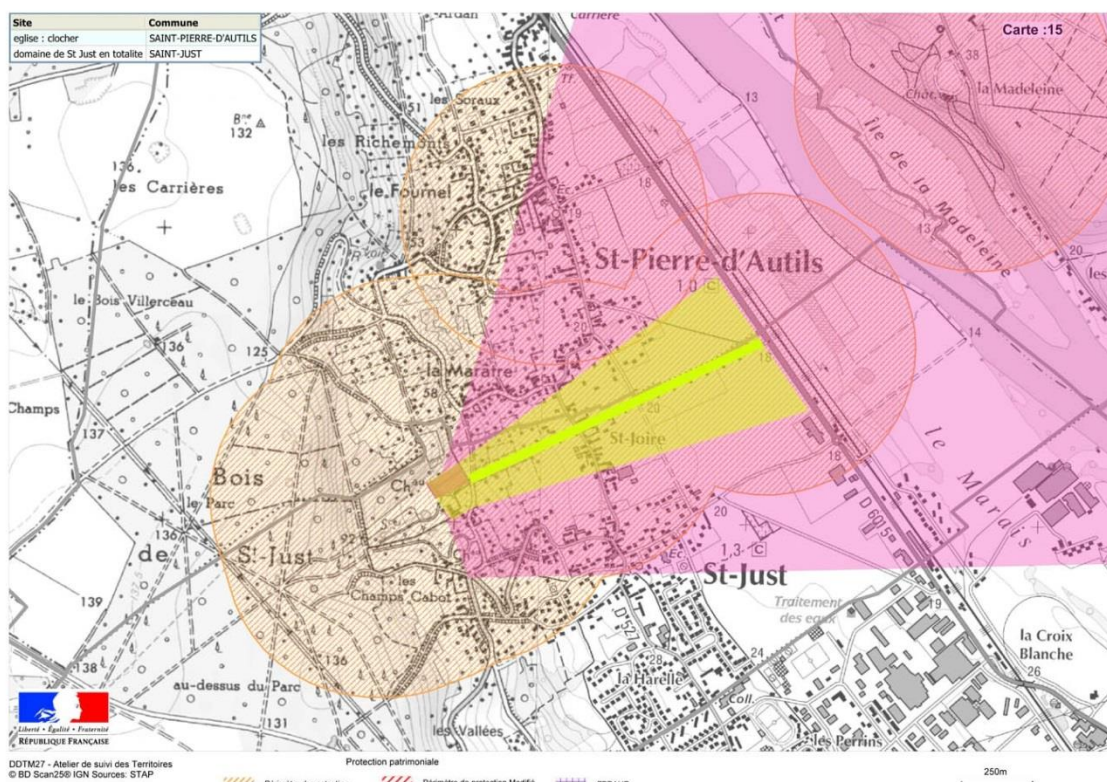
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Haute-Normandie)  
Conseil n°99 – Zones à Forte Sensibilité Patrimoniale – 3 janv. 2015 – France POULAIN

## Saint Just > Château

Le château de Saint Just et son parc sont protégés depuis le 14 août 1976 en tant que site inscrit ; le parc du Château avec l'ensemble de la clôture, les terrasses, à l'exception de tout autre élément bâti, le réseau hydraulique en totalité et l'avenue du Château (cet arrêté se substitue à celui du 13/10/1995 en ce qui concerne les parties classées) est monument historique classé depuis le 3 novembre 2011 et le château et l'ensemble du bâti sont monuments historiques inscrits depuis le 13 octobre 1995.

La construction du château remonte à la fin du 16<sup>ème</sup> siècle par Jacques de Croixmare. Acquis en 1776 par le duc de Penthièvre, Saint Just est transformé en maison de retraite pour serviteurs âgés et le reste jusqu'à la mort de celui-ci en 1793. Le parc est aménagé en jardin à la française, avec la réalisation du circuit d'eau, du potager et de plantations. La restauration du domaine est réalisée par le maréchal Suchet entre 1817 et 1825 ; celui-ci transforme le parc à l'anglaise sur les plans de Belguise.

Ce château bénéficie d'une vue remarquable sur la vallée de la Seine et se prolonge par une allée plantée perpendiculaire à l'axe du fleuve qui est aujourd'hui relativement peu bâtie et qui mérite d'être protégée et non urbanisée.



Périmètre de 500m avec ZSFP : Dans les 500 mètres, vous pouvez vous référer aux fiches essentielles générales. Toutefois, dans le secteur rose, des prescriptions supplémentaires sont à prendre en compte en égard aux enjeux pour la préservation de l'écrin du monument (voir au verso de la fiche). La zone verte centrale doit être préservée de toute urbanisation supplémentaire ou alors avec des prescriptions qui fonderaient les quelques constructions supplémentaires dans le paysage.



Le château

La grille d'entrée

Le belvédère



Les pièces d'eau

Le parc

Le potager

Pour la zone verte claire

Cette zone se trouve située de part et d'autre de l'allée plantée, protégée au titre des sites classés et des monuments historiques. Elle est extrêmement visible dans le paysage tant par les habitants du secteur que par les automobilistes ou les utilisateurs du fer qui voient se dessiner un axe dans le paysage, montant vers un point haut : celui du château. Sur le belvédère du château, la vue est somptueuse et permet de comprendre pourquoi le site a été choisi.

Il convient de préserver ce cône réduit de toute atteinte qui le banaliserait ou viendrait amoindrir ses qualités paysagères.

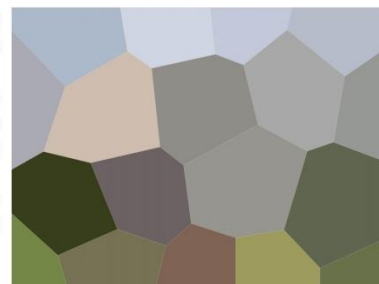
Sa non-urbanisation est un principe directeur ; si quelques constructions venaient toutefois à être édifiées, il faudrait qu'elles soient dans le style de l'époque de constructions des communs du château : en briques, en colombage...

Pour la zone en rose foncé dans le périmètre de 500m

La zone rose foncée correspond au large champ de vision que l'on a depuis le belvédère du château. Elle mérite également une attention soutenue mais la construction est possible.

Le plus d'attention doit être porté aux couleurs et aux volumes afin que les nouvelles constructions, qui peuvent faire preuve d'une certaine modernité, s'intègre dans le paysage et ne viennent pas en opposition avec celui-ci.

Les palettes seront plutôt dans les beiges, brun et vert pour l'ensemble des éléments constituant un aménagement de parcelles.



Pour le reste du périmètre de 500m

Les avis seront cohérents avec ceux émis ces derniers années, à savoir : pas de maisons à volume compliqué (type V, W, Y, ou Z), pentes à 45° pour les volumes principaux, ardoise ou tuile plate de teinte brun vieilli, à 20u/m², avec un débord de toiture de 20cm, enduit de teinte beige clair avec modénatures (au choix : chaînages, encadrement de fenêtres, soubassement, colombage...). \*Voir les autres fiches.



L'allée du château

Les couleurs environnantes

Exemple de construction