

**Plan Local
d'Urbanisme**
APPROBATION

3 - Règlement



Vu pour être annexé
à la délibération
du Conseil Municipal
en date du 9 juillet 2015

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent Règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire communal de FRETTEMEULE en totalité.

ARTICLE II – CHAMP D'APPLICATION A L'EGARD DES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

I. LES DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DU RNU

En principe, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) ne s'applique que sur le territoire des communes non couvertes par un PLU approuvé ou par tout document d'urbanisme en tenant lieu : anciens POS rendus publics, plans de sauvegarde et de mise en valeur. L'acte approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) mettant fin à l'application du RNU, la réglementation générale s'efface devant la réglementation locale.

Néanmoins, certaines dispositions du RNU, dites d'ordre public, continuent à s'appliquer dans les territoires couverts par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu :

- « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »
- « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »
- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies dans le code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.* »

II – PREVALENT SUR LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la

charte du parc naturel régional, ainsi que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat.

- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé pendant une durée de dix ans à compter de la date de son achèvement.
Néanmoins, « *lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu.* »
- « *Lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives du droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.* »
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52.
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

III– SE CONJUGENT AVEC LES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

- « *Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.
Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis [...] a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique [...]* »
- Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **zones Urbaine (indice U), A Urbaniser (AU), Agricole (A) et Naturelle et forestière (N)**. Leurs délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

1) La zone Urbaine

Elle est repérée sur les plans de zonage par un indice commençant **par la lettre U**.

La zone U correspond à la partie agglomérée de la commune. Elle circonscrit les terrains dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des utilisations du sol, des constructions (à usage d'habitation, d'équipements, d'activités).

Elle se hiérarchise en trois secteurs :

- **Un secteur Ua** délimite le tissu ancien, où le bâti est dense et implanté à l'alignement de la voie ou à proximité
- **Un secteur Ub** abrite un tissu ancien plus lâche en termes d'implantation par rapport à l'espace public, et les opérations urbaines plus récentes
- **Un secteur Ue** accueille les différents équipements publics
- **Un secteur Uj** caractérise les secteurs de jardins.

2) La zone A Urbaniser

Elle est repérée sur les plans de zonage **par les lettres AUr**.

La zone AUr est une zone naturelle desservie en périphérie par les réseaux, réservée à une urbanisation future dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

3) La zone Agricole

Elle est repérée sur les plans de zonage **par la lettre A**.

Équipée ou non, elle permet la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique, économique.

La zone A protège donc les espaces agricoles et les activités qui leur incombent.

4) La zone Naturelle

Elle est repérée sur les plans de zonage par un indice commençant **par la lettre N**.

La zone N regroupe les secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou bien en raison d'une exploitation forestière ou encore de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N protège ainsi les espaces naturels sensibles et/ou de qualité.

- **Un secteur Nh** fait référence à la protection du périmètre rapproché du captage d'eau potable,
- **Un secteur Nzh** couvre les zones à dominante humide délimitées dans le cadre du SDAGE¹.

¹ **SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) : Document fixant, pour chaque bassin ou groupement de bassins versants, les orientations fondamentales de la gestion équilibrée de la ressource en eau.

De plus, figurent sur les plans de zonage :

- 1) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- 2) Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.
- 3) Les chemins piétonniers existants à protéger
- 4) Des interdictions d'accès.

Les dispositions des zones urbaines sont développées au sein du titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III, celles des zones agricoles dans le titre IV du présent règlement.

La vocation et les caractères de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre lui correspondant.

Chaque chapitre comporte une déclinaison en trois sections et quatorze articles :

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous certaines conditions

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, de plantations

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R 123-10

Le numéro de l'article est toujours précédé de l'indice de la zone où il s'applique.

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Elles ne peuvent être accordées que si elles sont « *rendues nécessaires par la nature de la construction et celle du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes* » (dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci).

L'adaptation n'est donc légale qu'à la double condition qu'elle soit indispensable pour que le projet puisse être autorisé et qu'elle soit justifiée.

Les prescriptions de l'article 1 et 2, relatives à la nature de l'occupation du sol, n'entrent pas dans le champ d'application de cette procédure.

ARTICLE V – PERMIS DE DEMOLIR

Le conseil municipal a décidé d'instituer ledit permis sur la commune.

ARTICLE VI – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AUr) délimitées au Plan Local d'Urbanisme. Le conseil municipal a décidé d'instituer ledit droit sur la commune.

ZONE URBAINE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Ce titre s'applique à la zone urbaine du PLU, la **zone U** correspondant à la partie agglomérée de la commune.

Un secteur Ua délimite le tissu ancien dont le bâti est majoritairement implanté à l'alignement de la voie ou à proximité,

Un secteur Ub couvre le tissu ancien dont l'implantation est plus lâche par rapport à l'espace public, et les opérations urbaines plus récentes - notamment les zones pavillonnaires,

Un secteur Ue identifie les équipements publics,

Un secteur Uj caractérise les secteurs de jardins.

Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application du Code de l'Urbanisme

Il pourra être imposé la même exigence d'éloignement aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel par rapport aux bâtiments d'élevage existants qu'aux projets d'implantation de ces bâtiments par rapport aux habitations existantes (pour information, ont été repérés sur un plan en annexe les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

Instauration du « permis de démolir » sur l'ensemble de la zone urbaine :

Voir Article VI du Titre I.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE U 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou qui sont incompatibles avec la présence des habitations.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que d'anciens véhicules désaffectés
3. Les affouillements et exhaussements des sols, exceptés pour création de sous-sols, piscines et bassins d'agrément
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières
5. Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs (au sens du Code de l'Urbanisme : « constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par [le] Code de la Construction et de l'Habitation »)
6. La création de bâtiments agricoles en dehors des sièges et établissements existants
7. Les constructions sur tertre
8. Les constructions d'habitations nouvelles en second rang.

Dans le secteur Uj, les constructions sont interdites en dehors des serres, garages, remises et abris, d'une surface cumulée inférieure ou égale à 20 m² par unité foncière.

ARTICLE U 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article U1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée. Si elle n'est pas réalisée à l'identique, elle devra respecter les règles édictées dans le présent Règlement.

ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE

Accès I

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ainsi les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité. Rue de Fretteville, les accès parcellaires devront être groupés par deux.

Les groupes de garages (au-delà de deux entités) individuels ou collectifs à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera aménagée hors du domaine public.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi qu'en considération de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie II

Les différentes caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. De même, elles doivent être adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, et, lorsqu'elles se terminent en impasse, être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

Déchets III

Toute construction nouvelle doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière ou dans des aires spécialement aménagées, le stockage des conteneurs destinés à recevoir des déchets en attente de collecte.

ARTICLE U 4**DESSERTES PAR LES RESEAUX****Eau potable** **I**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement **II**

Le raccordement au réseau collectif des constructions à même de rejeter des eaux usées sera obligatoire dès lors que ce dernier sera effectif.

Toute construction ou réhabilitation avec changement de destination doit se conformer aux prescriptions d'assainissement en vigueur sur la commune.

En absence de réseau collectif, l'assainissement individuel (évacuation des eaux ménagères et matières usées), sera autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. La taille des parcelles et la nature des sols étant variables, il est impératif qu'une étude à la parcelle soit réalisée pour déterminer le dispositif adapté. Cette étude doit être réalisée par un organisme compétent et présentée en mairie.

Les eaux pluviales doivent être traitées indépendamment des eaux usées. Les eaux pluviales recueillies directement sur la parcelle devront être intégralement gérées et infiltrées in situ. Le rejet vers le domaine public est interdit.

La commune doit prendre toutes les dispositions pour garantir une qualité des eaux de voirie rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Il est interdit de combler ou de buser les fossés existants sans autorisation préalable.

Electricité et Télécommunications **III**

Les constructions requérant une alimentation en électricité doivent obligatoirement être raccordées au réseau.

Les réseaux créés et les raccordements d'installations sur les parcelles seront réalisés en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE U 5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

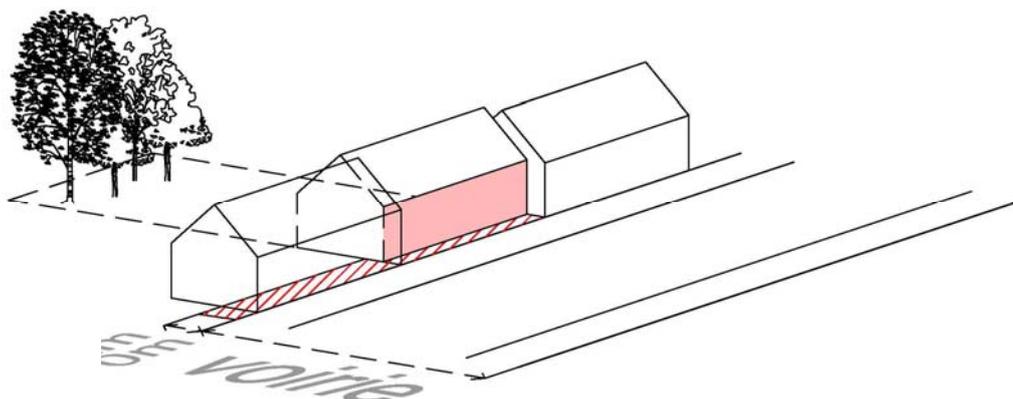
En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie minimale des terrains constructibles à usage d'habitation et de travail devra être conforme aux prescriptions des services administratifs et techniques compétents.

ARTICLE U 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

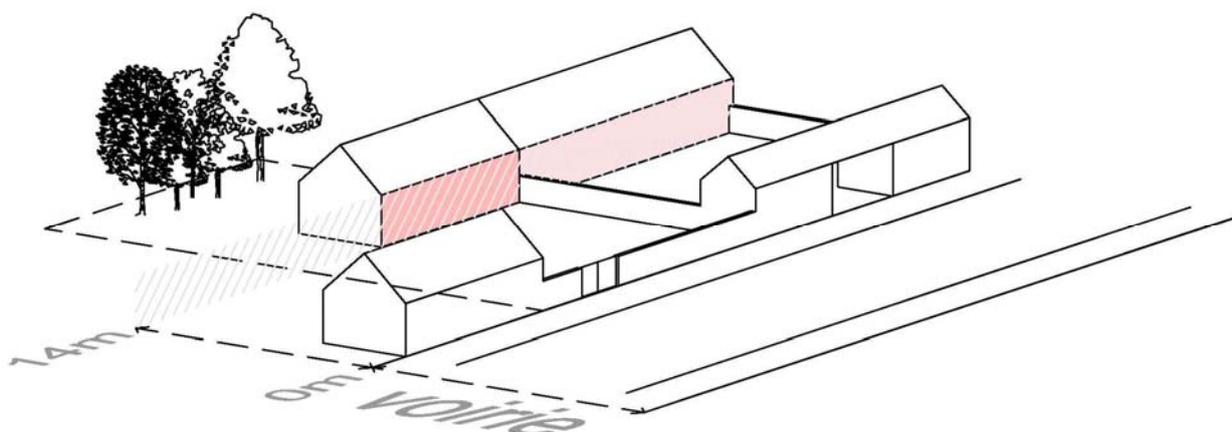
Les règles d'implantation prennent pour repère la façade principale « avant » de l'habitation.

En Ua :

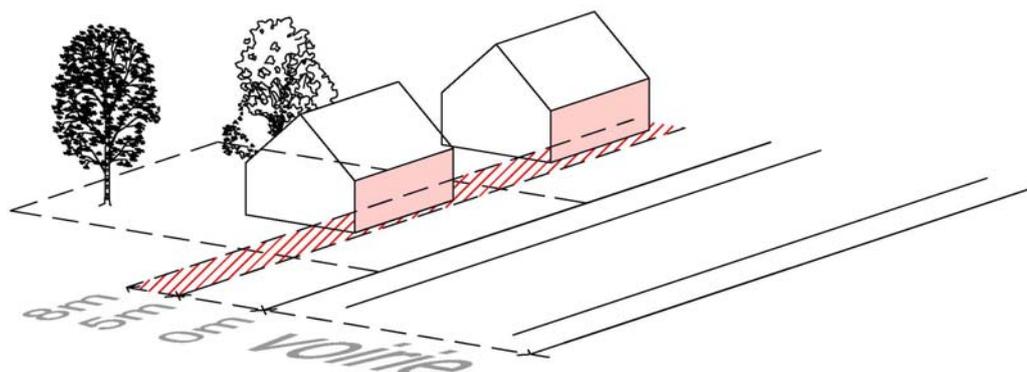
La façade d'habitation doit être implantée dans une bande de 0 à 5 m comptés par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.



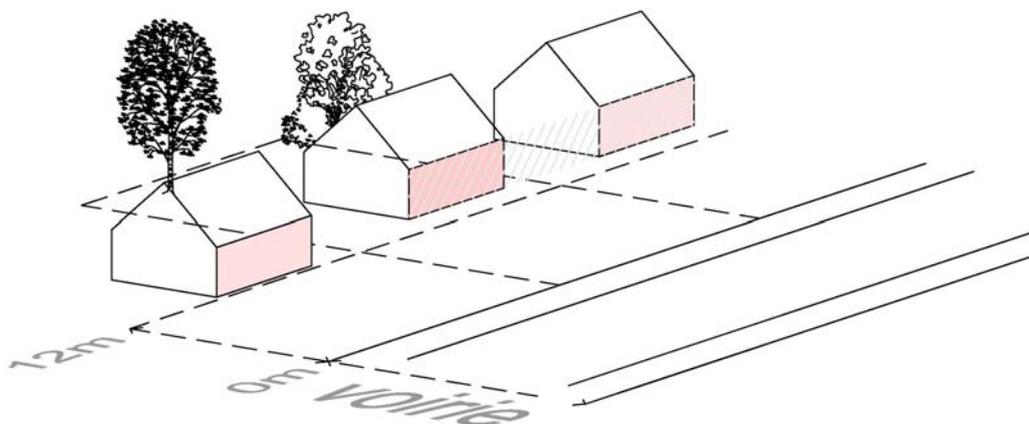
Toutefois, si la façade de l'habitation d'une des parcelles latérales se situe à plus de 10 m par rapport à la voie ou de la limite qui s'y substitue, la façade de la nouvelle habitation peut se reculer jusqu'à s'en servir comme alignement de référence.

**En Ub :**

La façade de la construction d'habitation se situera dans une bande de 5 à 8 mètres comptés par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.



Toutefois, si les habitations **des** parcelles latérales sont implantées à plus de 12 m par rapport à la voie, la nouvelle habitation peut se reculer jusqu'à la plus éloignée des deux.



Les dispositions de l'article U 6 ne s'appliquent pas aux :

- bâtiments d'activités autorisés dans la zone
- annexes
- extensions
- réhabilitations
- installations non nommées
- **équipements publics du secteur Ue.**

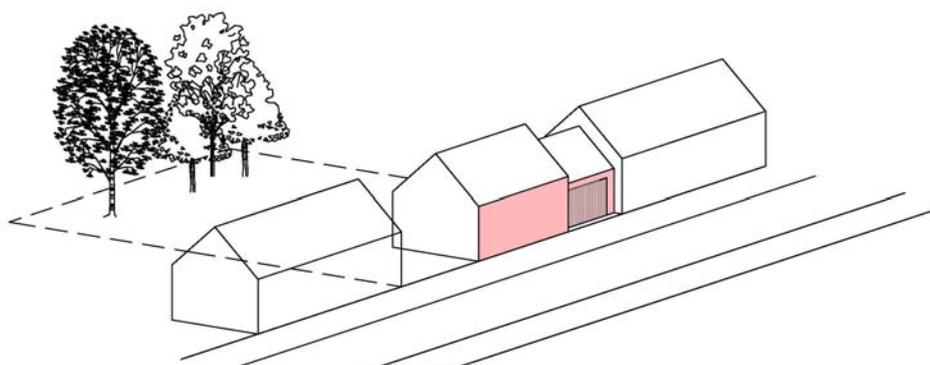
Ces catégories doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou dans un retrait de *80 cm* minimum par rapport à celle-ci.

ARTICLE U 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En Ua :

L'habitation - ou son annexe accolée - doit rejoindre au moins l'une des deux limites séparatives latérales.



En Ub :

L'habitation peut rejoindre les deux limites séparatives, l'une des deux limites, ou être positionnée en retrait des deux limites latérales.

Dans tous les cas, le retrait des limites séparatives sera de 3 m minimum.

En Ue :

Les constructions principales peuvent rejoindre les limites séparatives ou être implantées en retrait. Dans ce dernier cas, le retrait minimum est de 4 mètres.

Les dispositions de l'article U 7 ne s'appliquent pas aux :

- bâtiments d'activités autorisés dans la zone
- annexes
- extensions
- réhabilitations
- installations non nommées.

Ces catégories doivent s'implanter en limite de parcelle ou dans un retrait de 80 cm minimum par rapport à celle-ci.

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

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent. Cette règle ne s'applique pas entre un bâtiment d'habitation et son annexe.

ARTICLE U 9**EMPRISE AU SOL**

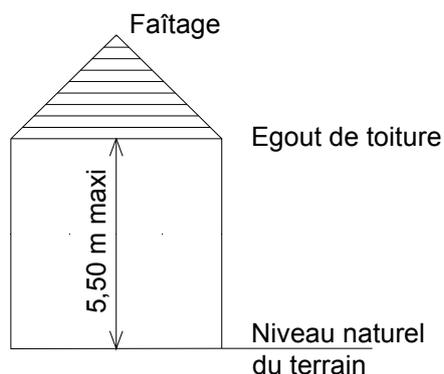
Non réglementé.

ARTICLE U 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est à mesurer du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction à l'égout de toiture ou acrotère.

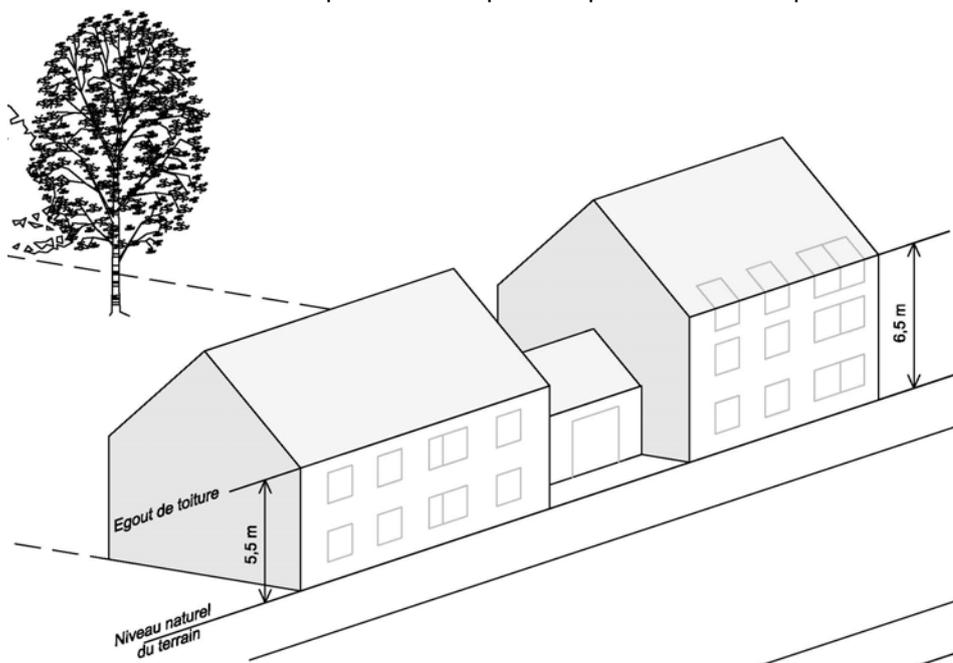
Un seul niveau de comble est autorisé.

- **En Ua et Ub**, la hauteur maximale est fixée à **5.50 mètres**.



Il peut être dérogé aux dispositions précédentes dans le cadre d'une habitation collective :

- dans une limite de hauteur de **6,5 mètres**
- sur une superficie ne dépassant pas 50% de la superficie totale du bâtiment.



Dans tous les cas, la hauteur des constructions pourra être supérieure afin de permettre une harmonisation de la construction nouvelle avec les constructions voisines et sous réserve de son intégration dans le paysage.

La hauteur des extensions et des annexes **accolées** n'excédera pas **celle de l'habitation principale**.

La hauteur des annexes **isolées** n'excédera pas **4 mètres**.

Les règles précédentes ne s'appliquent :

- ni aux **équipements publics** du secteur Ue, dont la hauteur maximale est fixée à 10 m
- ni aux **bâtiments d'activité**, dont la hauteur peut atteindre 12 m à condition qu'un retrait minimal de 12 m par rapport à la voie soit observé.

En secteur Uj, les constructions d'une hauteur supérieure à 2,50 m à l'égout de toiture sont interdites.

ARTICLE U 11

ASPECT EXTERIEUR

« 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. »

En outre, tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

Les techniques de construction et les composantes architecturales utilisées doivent correspondre à celles de la région. Les pastiches architecturaux d'autres régions (mas provençal ou chalet savoyard par exemple) sont prohibés.



PASTICHES DE MAS PROVENCAL ET DE CHALET SAVOYARD REALISES DANS LA SOMME

Les prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que les perspectives s'exercent de l'espace public comme depuis les milieux naturels ; l'objectif consiste à présenter un programme harmonieux, participant à la qualité de l'environnement et du site dans lequel il s'insère.

Les techniques de construction à vocation écologique non prises en compte dans le présent règlement pourront être acceptées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

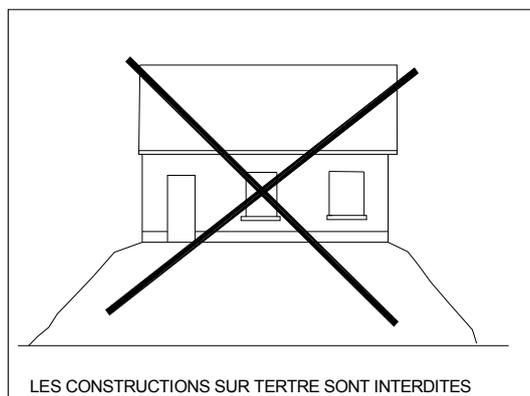
Matériaux

Les dispositions suivantes font aussi bien référence aux matériaux cités qu'aux matériaux d'aspect similaire- qu'ils soient autorisés ou interdits selon les cas.

Volumes et terrassements

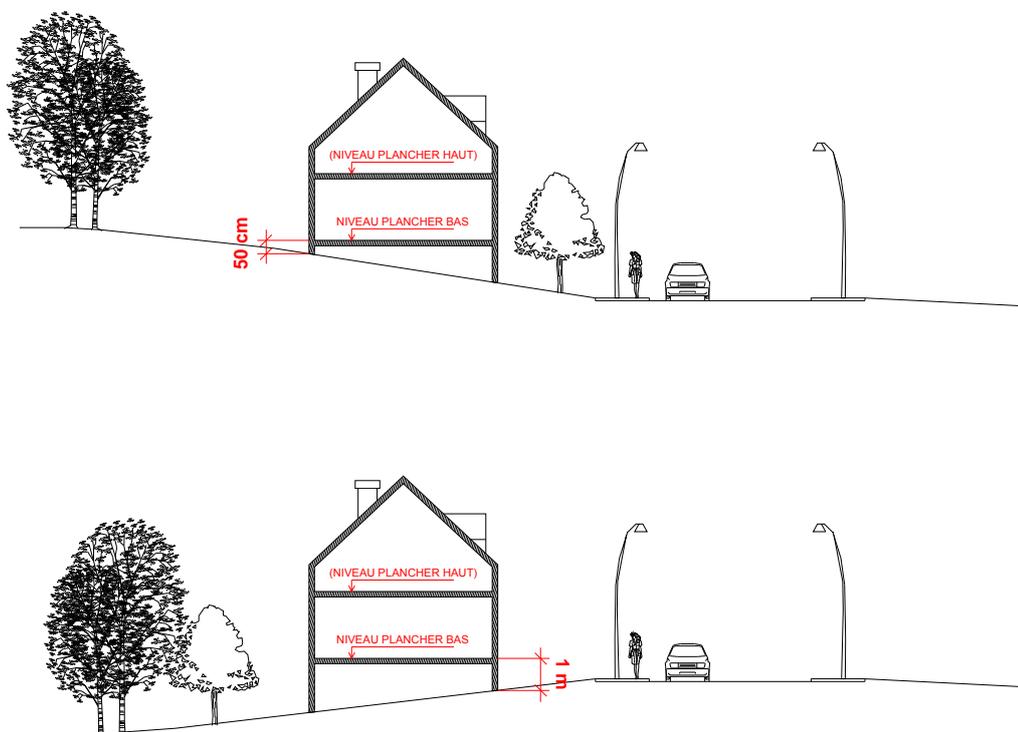
Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Sauf en cas d'extension jointive d'une habitation, les constructions sur terre sont interdites.



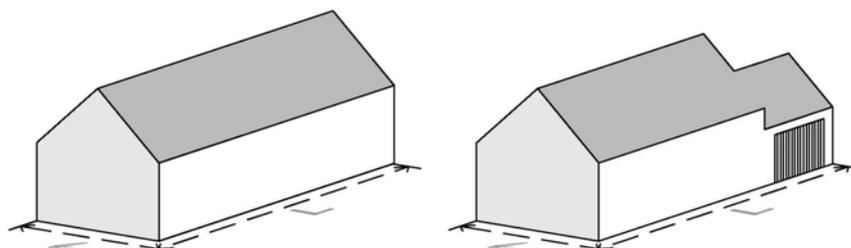
- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50 m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.



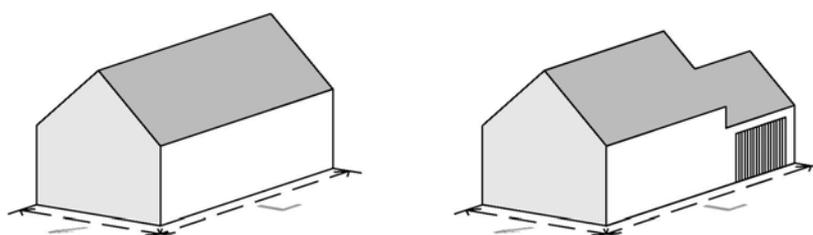
Les maisons **individuelles** de volume « ramassé » (largeur du pignon se rapprochant de celle de la façade), étrangères au paysage bâti picard, sont interdites. Ainsi :

- en secteur Ua, la longueur du volume bâti à usage d'habitation (formé d'une habitation seule ou d'une habitation et de son annexe accolée) équivaldra au minimum au double de sa largeur



$$L_{\text{habitation}} / \geq 2 \ell$$

- en secteur Ub, la longueur du volume bâti à usage d'habitation (formé d'une habitation seule ou d'une habitation et de son annexe accolée) équivaldra au minimum à 1,5 fois sa largeur.



$$L_{\text{habitation}} / \text{volume bâti} \geq 1,5 \ell$$

Pignons

Les pignons des maisons individuelles ou accolées seront réalisés en matériaux d'aspect brique, ardoise, tuile, en appareillage de matériaux d'aspect brique et pierre, en clins d'aspect bois ou recouverts d'un enduit.

Un soubassement et / ou un essentage (partie triangulaire correspondant aux combles : application d'un enduit foncé avec mise en place éventuelle d'un rang de briquettes entre les couleurs différentes, pose de clins d'aspect bois, de matériaux d'aspect ardoise, tuile...) peuvent être réalisés.

De plus :

- les teintes des enduits employés ne doivent être ni trop vives, ni trop sombres
- le blanc n'est autorisé que si un soubassement et un essentage sont réalisés.

I. Constructions à usage d'habitation	p 18
II. Constructions à usage d'annexes et les extensions	p 21
III. Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone et les équipements publics en secteur Ue	p 22
IV. Clôtures	p 23

Constructions à usage d'habitation |

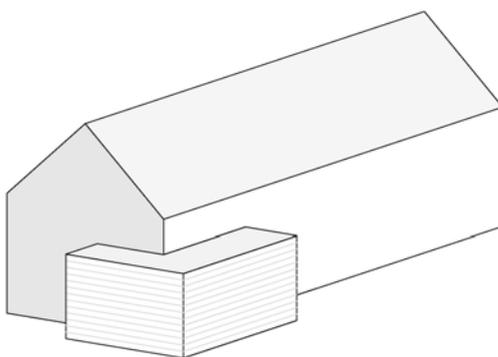
1. Toitures

La pente principale des toitures des constructions nouvelles respectera un angle compris entre 40° et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Les coyaux demeurent autorisés



COYAU

Les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où leur surface n'excède pas 1/5^{ème} de la surface totale de l'entité bâtie à laquelle elles se réfèrent.



$$A_{\text{toit-terrasse}} \leq \frac{1}{5} A_{\text{bâtie}}$$

2. Matériaux de couverture

Seules sont autorisées les teintes des matériaux de couverture suivants : l'ardoise, les tuiles de nuances traditionnelles.

L'emploi de matériaux d'aspect métallique et de tout matériau brillant est interdit.

Les plaques translucides en couverture sont interdites.

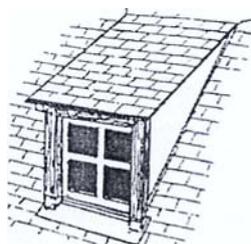
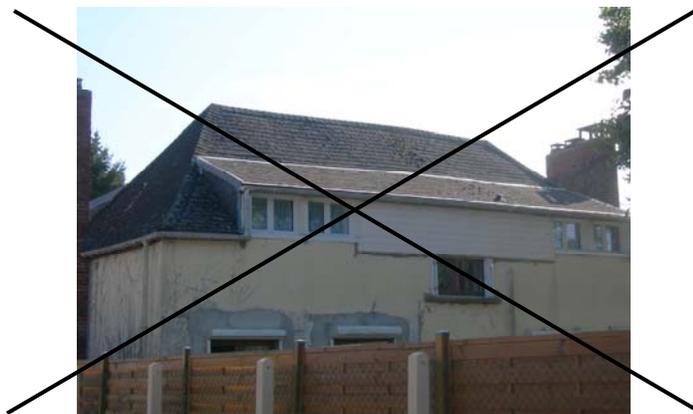
Ces dispositions ne concernent pas les toits-terrasses. Ceux-ci doivent être :

- soit de teinte sombre et mate
- soit d'aspect bois
- soit végétalisés.

3. Ouvertures en toiture

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

L'emploi des lucarnes est recommandé. Les lucarnes rampantes restent autorisées, si leur longueur, par addition de toutes les sections, n'excède pas le tiers de la longueur de la toiture.



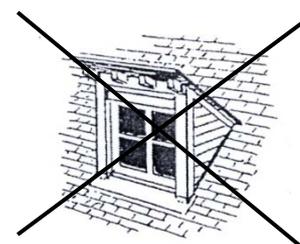
lucarne **rampante**
ou en **chien couché**



lucarne à deux pans
dite **jacobine**, en
bâtière ou à **chevalet**



lucarne à **croupe**,
dite **capucine** ou
"à la **capucine**"



lucarne **retroussée**, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai **chien-assis**

EXEMPLES DE LUCARNES RECOMMANDEES

Les "chiens-assis" sont interdits.

4. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé, à l'exclusion de toutes plaques fortement ondulées.

Les antennes paraboliques devront être le moins visible possible depuis la voie publique, et adopter une couleur en harmonie avec leur support.

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

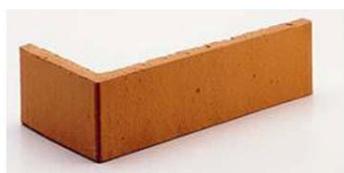
L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Les façades devront être traitées :

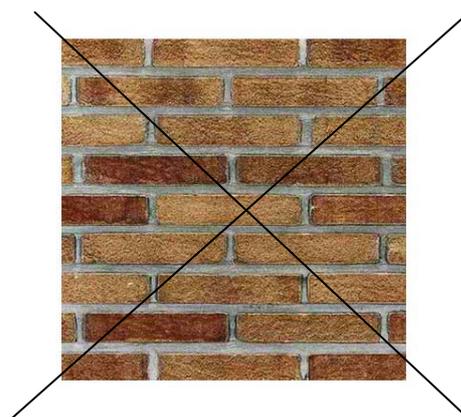
- soit en matériaux d'aspect brique ou pierre
- soit en clins
- soit recouvertes d'un enduit qui s'harmonise avec l'environnement dans lequel s'insère le projet.

Ces éléments peuvent être employés conjointement. Les briques en particulier seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge). Les briques jaunes, léopard, flammées ou saumonées sont interdites.

Les plaques de parement brique (distinctes de la pose de briquettes par unité qui reste autorisée) sont interdites.



Type de briquette à assembler
unité par unité.



Plaque de briquettes d'un seul
tenant à aposer au mur.

L'emploi de bardages d'aspect métallique et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

Dans le cas de réalisation d'un soubassement celui-ci devra être présent sur tout le pourtour de la maison. Il devra en outre descendre jusqu'au sol et le long des façades dégagées du sous-sol.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) est interdit.

Pour les menuiseries extérieures, visibles de la rue, l'emploi de couleurs criardes est interdit.

Pour les nouvelles constructions, les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie, sont interdits. Le volet roulant devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade.

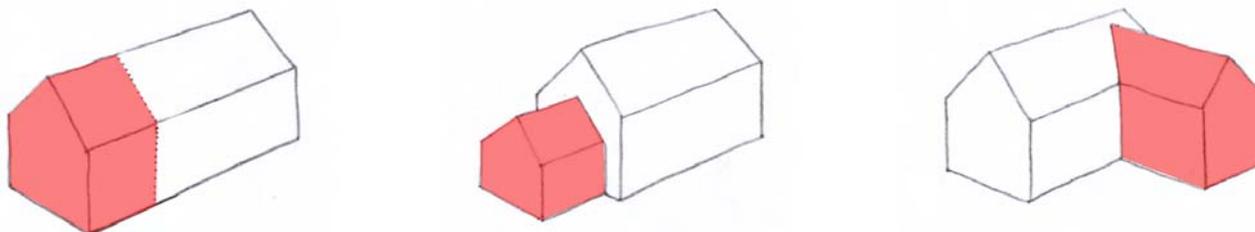
1. Toitures➤ Annexes isolées :

Pour les annexes dont la surface est supérieure à 15m², l'inclinaison du ou des pans sera similaire à celle de l'habitation principale.

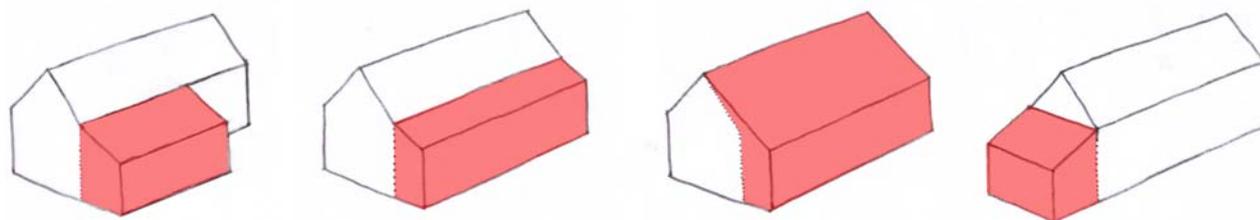
➤ Annexes accolées à l'habitation et extensions :

Les toitures des annexes seront :

- soit à double pan avec pente similaire à la construction principale.



- soit à un pan si elles se développent en prolongation du volume de l'habitation principale. L'angle d'inclinaison minimal sera alors de 15° comptés par rapport à l'horizontale.

**2. Couvertures**

La couverture des extensions et des constructions annexes accolées à **deux pans** doit être identique à celle de la construction principale.

La teinte des couvertures des extensions et des constructions annexes accolées à **un pan** doit être identique à celle de la construction principale.

Pour les annexes isolées, sont autorisés :

- les teintes :
 - ⇒ anthracite, gris, s'apparentant à l'ardoise
 - ⇒ rouge, orangé, s'apparentant aux tuiles traditionnelles
- les matériaux d'aspect bois.

3. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé, à l'exclusion de toutes plaques ondulées.

Les antennes paraboliques devront être le moins visible possible depuis la voie publique, et adopter une couleur en harmonie avec leur support.

4. Ouvertures en toitures

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

Les annexes et les extensions seront réalisées avec des matériaux et des couleurs s'harmonisant avec ceux de la construction principale.

6. En secteur Uj

Les dispositions relatives aux annexes s'appliquent.

Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone et équipements publics en secteur Ue III

1. Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale.

2. Couvertures

L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.
Seules sont autorisées les teintes sombres et mates et celles des tuiles de nuances traditionnelles.
Les vitrages restent autorisés.

3. Façades, matériaux

L'emploi à nu de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) est interdit.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques est autorisé.

Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

Un soin particulier est demandé en frange urbaine. Ainsi, les teintes claires ne peuvent occuper plus de la moitié des façades visibles en entrée de village. Le bois n'est pas concerné par cette disposition.

Clôtures IV

Les clôtures représentent un élément déterminant pour le caractère des lieux : le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère, et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent ainsi tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

L'emploi à nu de matériaux destinés, au départ, à être enduit est interdit. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit.

Hormis dans le cadre d'une réfection à l'identique, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

Les dispositions suivantes ne concernent pas l'entretien des clôtures existantes.

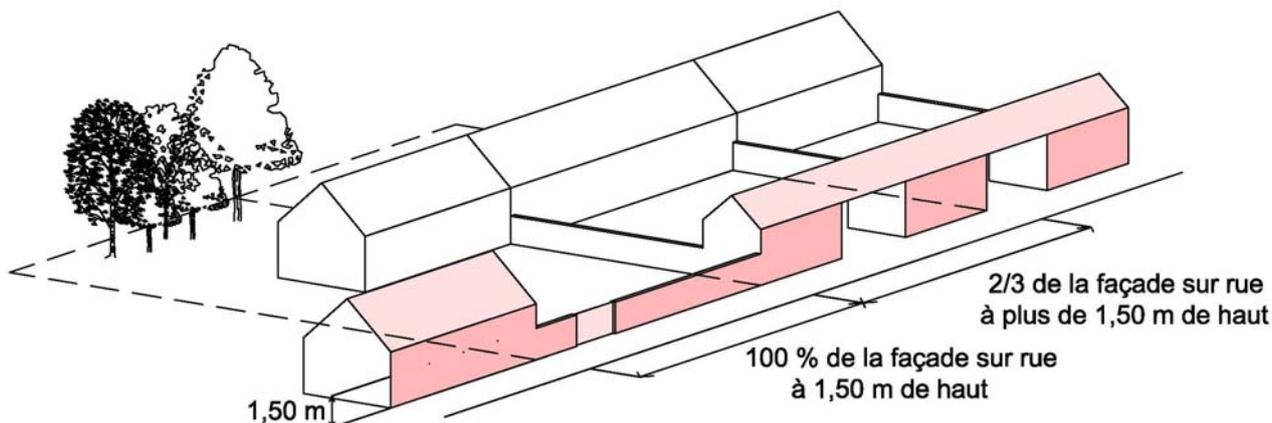
1. Clôtures sur rue

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures en plaques d'aspect béton sont interdites.

En Ua, si la façade de la construction principale est implantée à plus de 10 m de la voie, une continuité visuelle est imposée à l'alignement. Elle doit :

- être d'aspect minéral
- respecter une hauteur minimale d'1,50 mètre sur au moins 50% de la - ou des – façade(s) sur rue de la parcelle.



En Ub, la façade de la construction principale se situe partiellement à l'alignement de la voie, ou en retrait, la clôture pourra être minérale et/ou végétale et respectera une hauteur comprise entre 0,80 et 2,00 m, hormis dans le cadre d'une réfection à l'identique.

Dans le cas d'une clôture uniquement de composante végétale, elle sera obligatoirement constituée d'essences locales ; la limite parcellaire devra alors être maintenue à l'aide d'un bordurage.

Les grillages seuls ne sont pas autorisés, ils doivent nécessairement être accompagnés par une clôture végétale.

En l'absence de clôture du terrain, un soin particulier devra être porté à l'espace resté libre entre la voirie et la construction. Le sol restera majoritairement perméable et fera l'objet d'un traitement paysager de qualité.

2. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées :

- d'un mur, excepté en frange urbaine
- d'un muret en soubassement d'une hauteur maximale d'1 mètre, accompagné ou non d'une haie vive d'essences locales, elle-même doublée ou non d'un grillage
- d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.

Une seule plaque béton pourra être autorisée en soubassement.

Les palissades en bois sont autorisées, excepté en frange urbaine.

3. En secteur Uj

Les dispositions relatives aux clôtures du secteur U réfèrent s'appliquent.

ARTICLE U 12 STATIONNEMENT

Les exigences de stationnement concernent les constructions neuves et créations de nouveaux logements par changement d'affectation.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou extensions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique piétonne et véhiculaire.

En secteur Ua, au moins une place de stationnement par logement devra être réalisée sur domaine privé.

En secteur Ub, au moins deux places de stationnement par logement devront être réalisées sur domaine privé.

Pour des constructions ou établissements non nommés, il sera exigé un nombre suffisant d'emplacements en dehors des voies publiques.

ARTICLE U 13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés – Paysage

Les espaces boisés figurant au plan sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger".

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme et non soumis à un autre régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Le maintien des secteurs de points de vue identifiés par le Plan Local nécessite un aménagement particulier des aires concernées. A cet emplacement de point de vue perspectif sont proscrits les écrans végétaux continus, et les haies et clôtures éventuelles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1.20 mètre.

Espaces libres et plantations

Toute parcelle où sont édifiés des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités doit comporter un pourcentage minimum de terrain perméable par rapport à la surface totale. Ce pourcentage est fixé à 20% en Ua et à 30% en Ub. Des dérogations peuvent être accordées en cas d'impossibilité technique prouvée d'obtenir ce pourcentage.

Le traitement des surfaces plantées doit s'inspirer des essences locales variées dont la liste est annexée.

Les plantations existantes de qualité doivent dans la mesure du possible être conservées.

Les citernes, cuves et autres installations apparentées liées à la production d'énergie doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique démontrée, celles visibles des voies – cheminements - et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran, est impératif.

Les thuyas sont interdits.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONES A URBANISER

TITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone AUr** est une zone naturelle desservie en périphérie par les réseaux, réservée à une urbanisation future dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme. Elle accueille les constructions faisant l'objet d'un programme d'ensemble, sous réserve que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des équipements nécessaires.

Des opérations d'aménagement ou de construction peuvent d'ores et déjà être autorisées, **dans tout ou partie de la zone**, dès lors qu'elles sont compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et qu'elles répondent aux conditions définies au sein du présent règlement et des Orientations Particulières d'Aménagement.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUr

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUr 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement
2. Les constructions liées à l'activité agricole
3. Les aménagements, en dehors des aires de stationnement, de pique-nique ou de jeux ou de sports liés aux opérations ou constructions autorisées
4. Le stationnement de caravanes, de camping-cars et les habitations légères de loisirs (au sens du Code de l'Urbanisme : « constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation »)
5. Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement et aux paysages
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières
7. Les affouillements et exhaussements des sols, exceptés pour création de sous-sols, piscines et bassins d'agrément
8. Les constructions sur terre
9. Les habitations nouvelles en second rang
10. Les sous-sols.

ARTICLE AUr 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article AUr1.

Tous les aménagements et constructions devront respecter les principes exposés au sein des Orientations Particulières d'Aménagement.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUr 3

ACCES ET VOIRIE

Accès **I**

Pour être constructible au sens de l'article AUr2, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations autorisées dans la zone doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, en particulier des voies permettant l'approche des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

Voirie **II**

Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée autres que celles déterminées dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous véhicules (de secours, de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

Les aires de retournement définitives doivent faire l'objet d'un aménagement urbain (traitement de sol, placette, parvis d'espace public...) qui les distingueront du reste de la voirie.

Si l'aménagement ne concerne qu'une partie de la zone, l'opération devra préserver la continuité de la voirie.

Le groupement des accès parcellaires privés pourra être rendu obligatoire pour des raisons paysagères ou de sécurité.

Déchets **III**

Toute construction nouvelle doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière ou dans des aires spécialement aménagées, le stockage des conteneurs destinés à recevoir des déchets en attente de collecte.

ARTICLE AUr 4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable **I**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant un apport en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement **II****A - Eaux usées**

Le raccordement des nouvelles constructions à même de rejeter des eaux usées au réseau collectif sera obligatoire dès lors que ce dernier sera effectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non traitées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Toute construction doit se conformer aux prescriptions d'assainissement en vigueur sur la commune.

En absence de réseau collectif, l'assainissement individuel (évacuation des eaux ménagères et matières usées), sera autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. La taille des parcelles et la nature des sols étant variables, il est impératif qu'une étude à la parcelle soit réalisée pour déterminer le dispositif adapté. Cette étude doit être réalisée par un organisme compétent et présentée en mairie.

B - Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Le réseau public d'écoulement des eaux usées ou pluviales ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

Les eaux pluviales recueillies directement sur la parcelle devront être intégralement gérées et infiltrées in situ. La gestion des eaux pluviales doit être garantie par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, de l'aménageur ou du lotisseur devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Préservation des fossés **III**

Il est interdit de combler les fossés existants, de les buser ou d'y exécuter des travaux sans autorisation communale préalable.

Electricité - Téléphone - Réseaux **IV**

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE AUr 5**SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Non réglementé.

ARTICLE AUr 6**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles d'implantation prennent pour repère la façade principale « avant » de la construction.

En secteur AUr :

Les constructions seront implantées dans une bande constructible de 5 à 7 mètres de profondeur comptés par rapport à l'alignement de la voie d'accès - existante ou à créer - ou de la limite qui s'y substitue.

Les dispositions de l'article AUr 6 ne s'appliquent pas aux :

- bâtiments d'activités autorisés dans la zone
- annexes
- extensions
- équipements d'infrastructure
- installations non nommées.

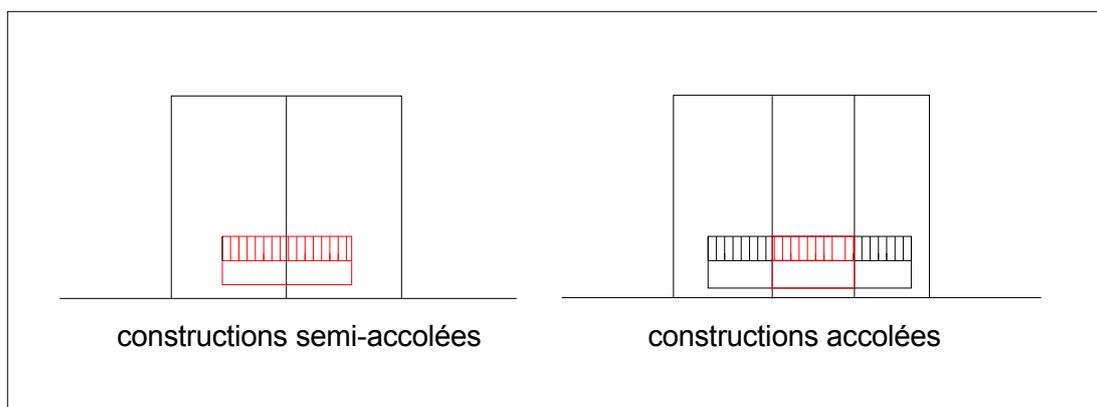
Ces catégories doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou dans un retrait de 80 cm minimum par rapport à celle-ci.

ARTICLE AUr 7**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être édifiées en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites séparatives.

Les constructions d'habitation ou d'activité non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 3 mètres.

Autour des places et placettes nouvellement créées, les constructions devront rejoindre au moins l'une des deux limites séparatives latérales, que ce soit par le biais de l'habitation même, de son extension, d'une annexe accolée (garage...) dans le but de participer à la construction d'espaces communs structurés.



Les dispositions de l'article AUr 7 ne s'appliquent pas aux :

- bâtiments d'activités autorisés dans la zone
- annexes
- extensions
- équipements d'infrastructure
- installations non nommées.

Ces catégories doivent s'implanter en limite de parcelle ou dans un retrait de 80 cm minimum par rapport à celle-ci.

ARTICLE AUr 8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent. Ces conditions ne s'appliquent pas entre une construction d'habitation et une annexe.

ARTICLE AUr 9

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUr 10

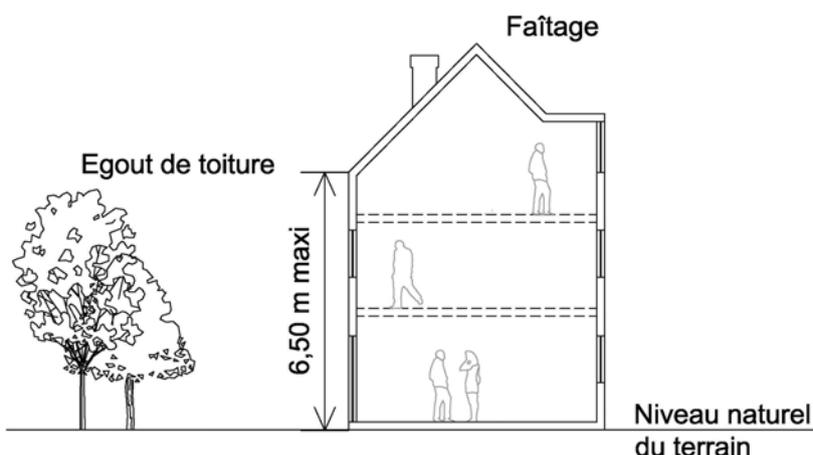
HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est à mesurer du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction à l'égout de toiture ou acrotère.

Un seul niveau de comble est autorisé.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes...).

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 6,50 mètres.



La hauteur des extensions et des annexes accolées n'excédera pas celle de l'habitation principale.

La hauteur des annexes isolées n'excédera pas 4 mètres.

ARTICLE AUr 11 ASPECT EXTERIEUR

« 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. »

En outre, tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

Les techniques de construction et les composantes architecturales utilisées doivent correspondre à celles de la région. Les pastiches architecturaux d'autres régions (mas provençal ou chalet savoyard par exemple) sont prohibés.



PASTICHES DE MAS PROVENÇAL ET DE CHALET SAVOYARD REALISES DANS LA SOMME

Les prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que les perspectives s'exercent de l'espace public comme depuis les milieux naturels ; l'objectif consiste à présenter un programme harmonieux, participant à la qualité de l'environnement et du site dans lequel il s'insère.

Les techniques de construction à vocation écologique non prises en compte dans le présent règlement pourront être acceptées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Matériaux

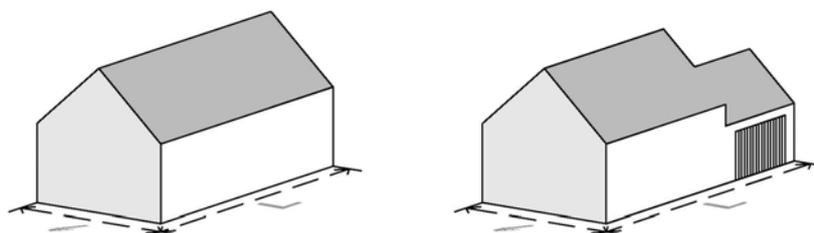
Les dispositions suivantes font aussi bien référence aux matériaux cités qu'aux matériaux d'aspect similaire – qu'ils soient autorisés ou interdits selon les cas.

Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent s'harmoniser avec les composantes dictées par le site lui-même, respectant ainsi l'environnement naturel et bâti immédiat. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une véritable entité architecturale de qualité s'harmonisant parfaitement avec les éléments environnants. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

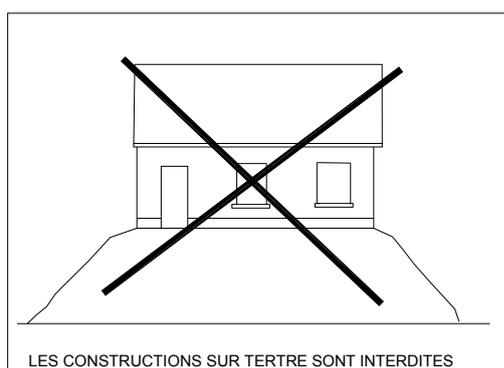
Les maisons **individuelles** de volume « ramassé » (largeur du pignon se rapprochant de celle de la façade), étrangères au paysage bâti picard, sont interdites.

La longueur du volume bâti à usage d'habitation (formé d'une habitation seule ou d'une habitation et de son annexe accolée) équivaldra au minimum à 1,5 fois sa largeur.



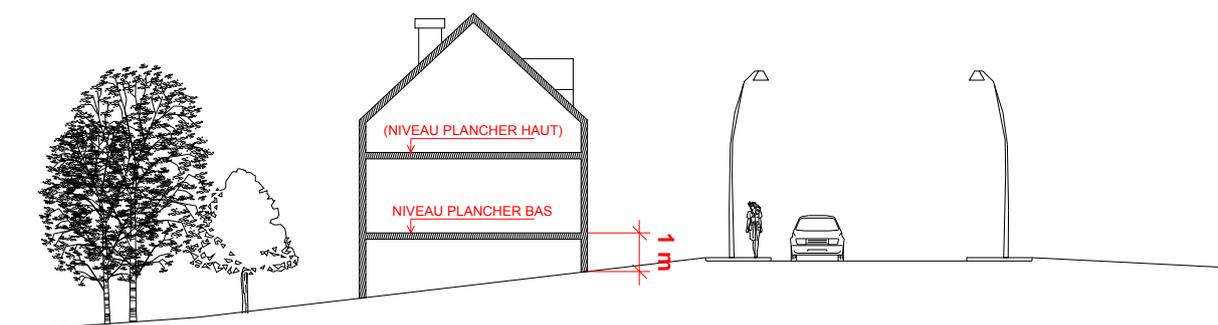
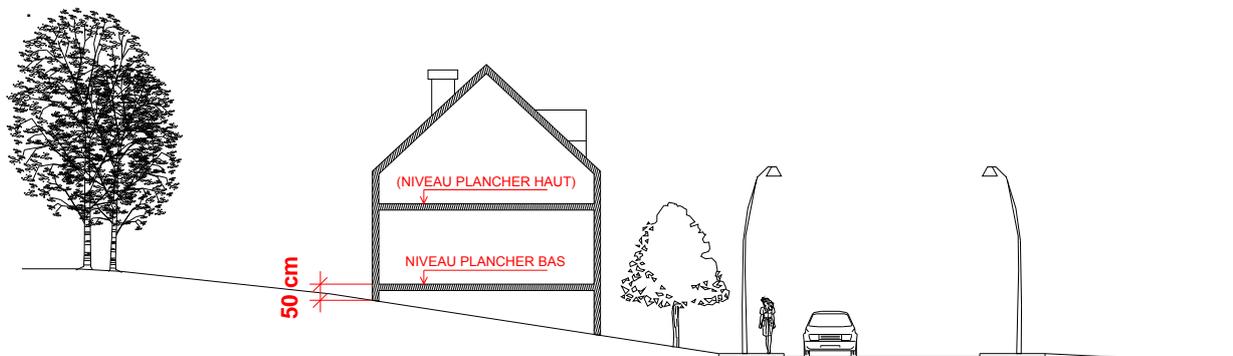
$$L_{\text{habitation / volume bâti}} \geq 1,5 \ell$$

Les constructions sur terre sont interdites.



- Lorsque le niveau moyen du terrain est supérieur ou égal au niveau de la voie : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 0.50 m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

- Lorsque le niveau moyen du terrain est inférieur au niveau de la voie : Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée n'excédera pas 1m avant travaux du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction



Pignons

Les pignons des maisons situées en retrait des limites séparatives ou en frange urbaine seront réalisés en matériaux d'aspect brique, ardoise, tuile, en appareillage de matériaux d'aspect brique et pierre, en clins d'aspect bois ou recouverts d'un enduit.

Un soubassement et / ou un essentage (partie triangulaire correspondant aux combles : application d'un enduit foncé avec mise en place éventuelle d'un rang de briquettes entre les couleurs différentes, pose de clins d'aspect bois, de matériaux d'aspect ardoise, tuile...) peuvent être réalisés.

De plus :

- les teintes des enduits employés ne doivent être ni trop vives, ni trop sombres
- les teintes claires ne sont autorisées que si un soubassement et un essentage sont réalisés.



EXEMPLES DE VARIATIONS DE TEINTES EN PIGNON ►

CET ARTICLE SE HIERARCHISE EN 4 PARTIES :

- | | |
|---|------|
| I. Constructions à usage d'habitation | p 31 |
| II. Constructions à usage d'annexes et les extensions | p 34 |
| III. Constructions à usage d'activité autorisées dans la zone | p 35 |
| IV. Clôtures | p 35 |

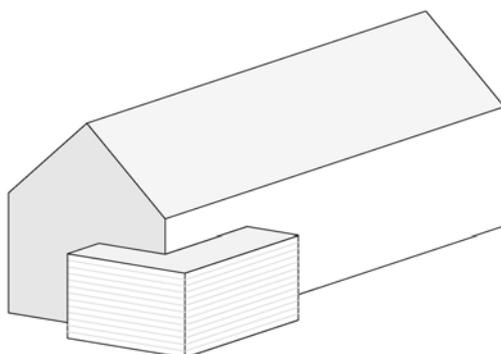
Constructions à usage d'habitation |

1. Toitures

Les toitures des constructions principales nouvelles présenteront une pente qui respectera un angle compris entre 40° et 45° compté par rapport à l'horizontale. Les coyaux demeurent autorisés.



COYAU



Les toitures-terrasses sont autorisées dans la mesure où leur surface n'excède pas 1/5^{ème} de la surface totale de l'entité bâtie à laquelle elles se réfèrent.

$$A_{\text{toit-terrasse}} \leq \frac{1}{5} A_{\text{bâtie}}$$

2. Matériaux de couverture

Seuls sont autorisés les matériaux de teinte ardoise ou tuile de nuance traditionnelle. L'emploi de tout matériau brillant ou vernis est interdit.

Hormis pour les vérandas, les plaques translucides en couverture sont également interdites.

Ces dispositions ne concernent pas les toits-terrasses. Ceux-ci doivent être :

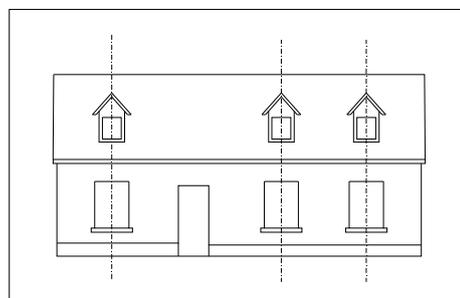
- soit de teinte sombre et mate
- soit d'aspect bois
- soit végétalisés.

3. Ouvertures en toiture

L'emploi des lucarnes est recommandé. Leur longueur cumulée, par addition de toutes les sections, ne doit pas excéder le tiers de la longueur de la toiture.



Ces ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades. Elles devront être, de préférence, axées sur les ouvertures de l'étage inférieur.



lucarne à deux pans dite **jacobine**, en bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe, dite **capucine** ou "à la capucine"

EXEMPLES DE LUCARNES
OU PERCEMENTS RECOMMANDÉS

4. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, les dispositions ci-avant peuvent faire l'objet d'adaptations (utilisation d'un matériau transparent en couverture, pente de toit...), sous réserve d'une intégration architecturale et urbaine de qualité.

Pour les couvertures de vérandas et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé, à l'exclusion de toutes plaques ondulées.

Les antennes paraboliques devront être le moins visible possible depuis la voie publique, et adopter une couleur en harmonie avec leur support.

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

Les projets présentant des choix de couleurs, de matériaux... irrespectueux de l'identité architecturale et urbaine locale seront réfutés. Ces choix doivent favoriser l'intégration de la construction dans l'environnement bâti et naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage. Les couleurs criardes sont interdites.

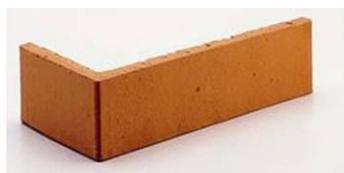
Les façades devront être traitées :

- soit en matériaux d'aspect brique ou pierre
- soit en clins
- soit recouvertes d'un enduit qui s'harmonise avec l'environnement dans lequel s'insère le projet.

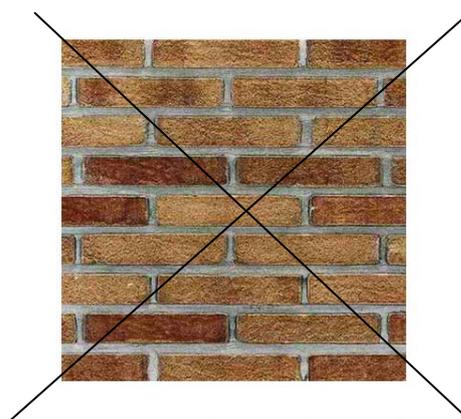
Ces éléments peuvent être employés conjointement. Les briques en particulier seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge). Les briques jaunes, léopard, flammées ou saumonées sont interdites.

Les plaques de parement brique (distinctes de la pose de briquettes par unité qui reste autorisée) sont interdites.

◀ TYPES DE LUCARNES RECOMMANDEES



Type de briquette à assembler
unité par unité.



Plaque de briquettes d'un seul
tenant à aposer au mur.

L'emploi de bardages d'aspect métallique et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

Dans le cas de réalisation d'un soubassement celui-ci devra être présent sur tout le pourtour de la maison. Il devra en outre descendre jusqu'au sol et le long des façades dégagées du sous-sol.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) est interdit.

Pour les menuiseries extérieures, visibles de la rue, l'emploi de couleurs criardes est interdit.

Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie, sont interdits. Le volet roulant devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade.

Constructions à usage d'annexe * et les extensions * II

1. Toitures

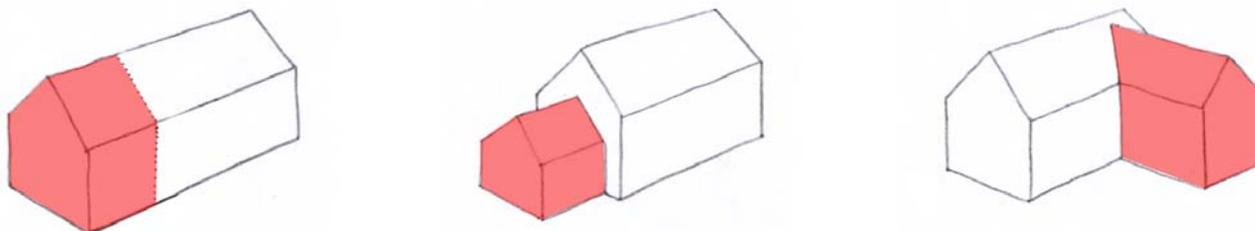
➤ Annexes isolées :

Pour les annexes dont la surface est supérieure à 15m², l'inclinaison du ou des pans sera similaire à celle de l'habitation principale.

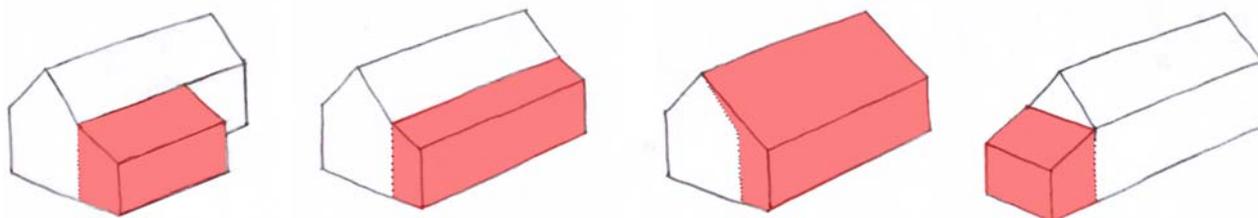
➤ Annexes accolées à l'habitation et extensions :

Les toitures des annexes seront :

- soit à double pan avec pente similaire à la construction principale.



- soit à un pan si elles se développent en prolongation du volume de l'habitation principale. L'angle d'inclinaison minimal sera alors de 15° comptés par rapport à l'horizontale.



2. Couvertures

La couverture des constructions annexes isolées de plus de 20 m², des constructions annexes accolées et des extensions doit être identique à celle de la construction principale.

-
- Voir glossaire en fin de règlement

La couverture des constructions isolées de moins de 20 m² doit s'harmoniser avec l'aspect des matériaux employés dans la construction principale.

3. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place d'installations liées aux économies d'énergie ou à l'écologie, il peut être dérogé aux dispositions ci-avant (utilisation d'un matériau transparent en couverture, la pente de toit, etc.), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Pour les couvertures de vérandas et de piscine, l'emploi de plaques translucides est autorisé, à l'exclusion de toutes plaques ondulées.

Les antennes paraboliques devront être le moins visible possible depuis la voie publique, et adopter une couleur en harmonie avec leur support.

4. Ouvertures en toitures

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

Le règlement est le même que celui prévu pour les habitations. L'emploi de bardages d'aspect métallique et de tous matériaux hétéroclites non prévus à cet usage est interdit.

Pour les abris de jardins : l'emploi du bois - ou matériaux d'aspect similaire - en bardage (clins) pourra être recherché.

Constructions à usage d'activité III

Le règlement est identique à celui de la zone U.

Clôtures IV

Les clôtures représentent un élément déterminant pour le caractère des lieux : le choix de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère, et non pas seulement à la volonté de clore le terrain.

Bosquets et rideaux d'arbres existants doivent être conservés dans toute la mesure du possible. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit. L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage est interdit. Les couleurs criardes sont interdites.

1. Clôtures sur rue

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un muret en soubassement accompagné ou non d'une haie vive d'essences locales, elle-même doublée ou non d'un grillage
- d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.

La hauteur des murets est limitée à un mètre, celle des haies à 1,20 mètre.

Il n'est pas obligatoire de clore un terrain. En l'absence de clôture, un soin particulier devra cependant être porté à l'espace resté libre entre la voirie et la construction. Le sol restera majoritairement perméable et fera l'objet d'un traitement paysager de qualité.

2. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées :

- d'une haie vive dense d'essences variées (charmille, lilas, cytise, houx, prunellier, amélanchier, cornouiller sanguin, noisetier, fusain, sureau, érable champêtre...), doublée ou non d'un grillage
- d'un muret, d'une hauteur maximale d'1,20 m
- d'une assise d'aspect béton d'une hauteur visuelle maximale de 40 cm.

Ces éléments peuvent être employés conjointement.

ARTICLE AUr 12 STATIONNEMENT

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

Pour les maisons individuelles, deux places de stationnement par logement sont demandées.

Pour les lotissements, il conviendra de réaliser un emplacement supplémentaire tous les cinq lots.

Pour des constructions ou établissements non nommés, il sera exigé un nombre suffisant d'emplacements en dehors des voies publiques.

ARTICLE AUr 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Espaces boisés classés – Paysage **I**

Les espaces boisés figurant au plan sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger". Ils sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Espaces libres et plantations **II**

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces perméables ou jardin d'agrément.

Le traitement des surfaces plantées doit obligatoirement utiliser des essences locales variées.

Les plantations existantes de qualité doivent dans la mesure du possible être conservées.

Les aires d'activités artisanales et commerciales doivent proposer un aménagement paysager spécifique afin d'offrir un environnement qualitatif ; une superficie au moins égale à 20% de la surface totale doit être aménagée en espace perméable.

Les citernes de gaz comprimé ou autres combustibles et les autres installations apparentées liées à la production d'énergie doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, celles visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran, est impératif.

Pour les secteurs d'habitation, un coefficient d'espace perméable est fixé à 30 % de la superficie de la parcelle afin de favoriser l'intégration paysagère des nouveaux secteurs d'urbanisation et de lutter contre l'érosion des sols.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au minimum pour 4 véhicules admissibles.

Les thuyas sont interdits.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUr 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent des dispositions de l'application de la section II du présent règlement.

ZONE AGRICOLE

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A comprend des terrains non équipés protégés par le Plan Local d'Urbanisme du fait de leur valeur économique agricole.

Les terrains situés en zone A sont inconstructibles. Néanmoins, les constructions et installations directement liées à l'activité qui s'y développe peuvent être autorisées.

Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application du Code de l'Urbanisme

Il sera imposé la même exigence d'éloignement aux projets de construction à usage d'habitation ou professionnel par rapport aux bâtiments d'élevage existants qu'aux projets d'implantation de ces bâtiments par rapport aux habitations existantes (pour information, ont été repérés sur un plan en annexe les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

Les espaces boisés inscrits au P.L.U. sont protégés. L'affectation de leur emprise ne doit en aucun cas être réduite.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1- Les constructions, installations et aménagements, hormis ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole,
- 2- Les dépôts non liés aux activités autorisées dans la zone,
- 3- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle ne contribue pas à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou lorsqu'elle n'est pas motivée par des raisons fonctionnelles ou archéologiques,
- 4- L'ouverture et l'exploitation de carrières non liées à l'activité agricole
- 5- Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes et camping-cars (le camping à la ferme reste -lui- autorisé),
- 6- Les changements de destination des bâtiments d'exploitation agricole, hormis dans le cadre d'une cessation de l'activité agricole ou d'une diversification (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, points de vente à la ferme...) et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'économie agricole environnante,
- 7- Les aires de jeu, de sport, les parcs d'attraction,
- 8- Les constructions sur tertre,
- 9- Les sous-sols ayant un accès en façade avant,
- 10- La suppression des talus, rideaux, haies et fossés existants est strictement interdite, hormis dans le cadre de la gestion des eaux pluviales et des aménagements fonciers.

Disposition particulière:

Les installations et aménagements liés à la gestion des eaux de pluie et aux aménagements fonciers sont autorisés. La suppression des talus, rideaux et haies existants demeure interdite dans tous les cas.

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article A 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée. Si elle n'est pas réalisée à l'identique, elle devra respecter les règles édictées dans le présent Règlement.

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

Accès I

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou judiciaire ou éventuellement obtenu par application du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Voirie II

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

Les chemins et sentiers identifiés au Rapport de Présentation et repérés aux documents graphiques sont soit à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales, soit à créer.

Déchets III

Toute construction nouvelle doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière ou dans des aires spécialement aménagées, le stockage des conteneurs destinés à recevoir des déchets en attente de collecte.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable I

Toute construction requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes. Toutefois, en l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les constructions peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement **II****A. Eaux usées**

Toute construction à même de rejeter des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut, l'assainissement individuel est obligatoire et doit être réalisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

B. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les servitudes d'écoulement d'eaux pluviales existantes doivent être maintenues.

L'écoulement des eaux pluviales doit être garanti par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Préservation des fossés **III**

Il est interdit de combler ou de buser les fossés existants sans autorisation préalable, y compris dans le cas des accès parcellaires.

Le propriétaire riverain d'un fossé ne peut exécuter de travaux, au-dessus de celui-ci ou le joignant, susceptible de porter préjudice à l'écoulement ou de causer un dommage aux propriétés voisines.

Les travaux liés aux aménagements fonciers et à la gestion des eaux pluviales sont dispensés du respect de ces dispositions.

ARTICLE A 5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions d'habitations respecteront un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Pour les constructions à usage d'activités, extensions de bâtiment ou d'installation existants, équipements d'infrastructure, la règle est de s'implanter à l'alignement de la voie ou dans un retrait minimal de 80 cm par rapport à celle-ci.

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

Les constructions seront implantées, par rapport aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles), à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur de la façade faisant vis-à-vis avec un minimum de 4 mètres.

Pour les :

- extensions d'un bâtiment ou d'une installation existants
- équipements d'infrastructure,

la règle est de s'implanter en limite séparative ou dans un retrait minimal de 80 cm par rapport à celle-ci.

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

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent. Toutefois, des adaptations liées aux contraintes d'exploitation peuvent être accordées.

La construction d'habitation doit être implantée dans un rayon de 50 m par rapport aux bâtiments d'activité.

ARTICLE A 9**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE A 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur est à mesurer du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction à l'égout de toiture, acrotère ou faitage.

La hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne devra pas excéder 5,50 mètres à l'égout de toiture ou acrotère. Un seul niveau de comble est autorisé.

La hauteur des bâtiments à usage d'activité est limitée :

- à 8 m au faitage si ceux-ci sont implantés avec un retrait de 0 à 15 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les extensions peuvent dépasser ce seuil à condition qu'elles n'excèdent pas la hauteur des bâtiments existants dans la bande des 0 à 15 m.

- à 15 m au faitage si ceux-ci sont implantés avec un retrait supérieur à 15 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.

La hauteur des équipements autorisés d'intérêt général et/ou économique n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11

ASPECT EXTERIEUR

« 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. »

En outre, tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que visible de l'espace public comme depuis les milieux naturels, ce afin de présenter un environnement qualitatif, compte tenu notamment de la richesse et de la diversité du site.

Le choix des couleurs et des matériaux doit favoriser l'intégration des constructions dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Les techniques de construction à vocation écologique non prises en compte dans le présent règlement pourront être acceptées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Matériaux

Les dispositions suivantes font aussi bien référence aux matériaux cités qu'aux matériaux d'aspect similaire – qu'ils soient autorisés ou interdits selon les cas.

Pour les bâtiments à usage d'activités **I**

L'emploi de tôles métalliques non peintes, non laquées et de tout matériau brillant * est interdit.

Cette disposition ne s'applique pas aux panneaux photovoltaïques en toiture.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques ou de plaques ciment est autorisé.

A l'exception du bois, l'emploi de couleurs sombres et d'aspect mat est imposé.

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour les bâtiments à usage d'activités autorisés dans la zone.

Pour les constructions à usage d'habitation **II**

La réglementation est identique à celle de la zone **AUr**.

Clôtures **III**

Elles ne répondent pas uniquement à la volonté de clore un terrain, elles contribuent également à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère des opérations. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des éventuelles clôtures voisines et existantes. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Pour les clôtures des secteurs agricoles pris au sein de la zone urbaine et pour les clôtures sur rue des secteurs agricoles jouxtant la zone urbaine, la réglementation de la zone **Ub** s'applique.

Pour les autres clôtures, seuls sont autorisés les haies vives d'essences locales, le bois, le fil barbelé, le grillage. Les plaques de béton et les éléments de maçonnerie sont également autorisés en soubassement à condition que leur hauteur visible n'excède pas 40 cm.

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Annexes, abris de jardin etc... IV

Les annexes doivent s'intégrer avec l'environnement bâti et naturel immédiat de qualité.

L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

Postes électriques, réseaux, divers équipements V

Les réseaux électriques et téléphone doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle. Les postes électriques et autres ouvrages techniques doivent s'intégrer à l'environnement bâti et naturel.

Les antennes paraboliques devront être le moins visible possible depuis la voie publique, et adopter une couleur en harmonie avec leur support.

ARTICLE A 12 **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE A 13 **ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES**

Espaces boisés classés – Paysage I

Les espaces boisés figurant au plan sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger". Ils sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Tous les talus en friche ou boisés, les rideaux d'arbres et bosquets ainsi que les haies présentes sur l'ensemble du territoire seront maintenus pour des raisons de stabilité des sols et dans un intérêt environnemental (faune et flore) et paysager.

Espaces libres et plantations II

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement ou à l'activité agricole doivent être entretenues.

Les traitements de ces surfaces plantées devront utiliser des essences locales.

Les citernes de gaz comprimé ou autres combustibles, les cuves et les autres installations apparentées liées à la production d'énergie doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, celles visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran, est impératif.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Non réglementé.

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est constituée par des espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage ou des éléments naturels qui le composent, ou exclues en fonction de risques naturels.

Un secteur Nzh couvre les zones du territoire à dominante humide délimitées dans le cadre du SDAGE².

Un secteur Nh délimite les périmètres rapprochés des captages d'eau potable.

Les espaces boisés inscrits au PLU sont protégés. L'affectation de leur emprise ne doit en aucun cas être réduite.

² **SDAGE** (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) : Document fixant, pour chaque bassin ou groupement de bassins versants, les orientations fondamentales de la gestion équilibrée de la ressource en eau.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et occupations du sol sont interdites, excepté les abris ouverts pour animaux inférieurs à 30 m² par unité foncière.

La suppression des talus, rideaux, haies et fossés existants est strictement interdite, hormis dans le cadre de la gestion des eaux pluviales et des aménagements fonciers.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Nzh, toutes constructions et occupations du sol sont interdites.

Dans le secteur Nh, les constructions et aménagements sont interdits en dehors de ceux liés à l'exploitation du captage d'eau.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

Sont autorisés tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols non expressément visés à l'article N 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Les chemins et sentiers identifiés au Rapport de Présentation et repérés aux documents graphiques sont soit à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales, soit à créer.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable **I**

Toute construction requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Assainissement **II**

Eaux usées

Toute construction à même de rejeter des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut, l'assainissement individuel est obligatoire et doit être réalisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les rivières, les fossés etc...

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

L'écoulement des eaux pluviales doit être garanti par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

Préservation des fossés **III**

Il est interdit de combler ou de buser les fossés existants sans autorisation préalable, y compris dans le cas des accès parcellaires.

Le propriétaire riverain d'un fossé ne peut exécuter de travaux, au-dessus de celui-ci ou le joignant, susceptible de porter préjudice à l'écoulement ou de causer un dommage aux propriétés voisines.

Les travaux liés aux aménagements fonciers sont dispensés du respect de ces dispositions.

ARTICLE N 5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

ARTICLE N 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou installations peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, soit en retrait minimal de 80 cm par rapport à celle-ci.

ARTICLE N 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions ou installations peuvent s'implanter soit en limite de parcelle, soit en retrait minimal de 80 cm par rapport à celle-ci.

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

La distance entre deux constructions séparées sur un même terrain doit permettre le passage des véhicules de protection civile lorsque les activités ou l'usage des locaux le nécessitent.
Cette disposition ne s'applique pas entre une maison et son annexe.

ARTICLE N 9**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE N 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

ARTICLE N 11**ASPECT EXTERIEUR**

« 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. »

En outre, tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

Les recommandations et prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que visible de l'espace public comme depuis les milieux naturels, ce afin de présenter un environnement qualitatif, compte tenu notamment de la qualité du site et de la vocation de détente et de loisirs des lieux.

Les techniques de construction à vocation écologique non prises en compte dans le présent règlement pourront être acceptées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Matériaux

Les dispositions suivantes font aussi bien référence aux matériaux cités qu'aux matériaux d'aspect similaire – qu'ils soient autorisés ou interdits selon les cas.

Volumes et terrassements I

Les constructions autorisées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

Matériaux de couverture II

L'emploi de tôles métalliques peintes ou non, et de tout matériau brillant est interdit.

Façades, matériaux, ouvertures en façades III

L'emploi du bois en habillage extérieur est imposé pour les abris autorisés.

Pour tous secteurs :

Le choix des couleurs et des matériaux doit favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Clôtures IV

Les clôtures seront obligatoirement de composante végétale afin de préserver le caractère naturel des lieux, doublée ou non d'un grillage.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.

Postes électriques, réseaux et équipements divers

VI

L'ensemble des réseaux doit être réalisé en souterrain.

Les antennes paraboliques doivent être disposées le plus discrètement possible, afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public comme des espaces naturels.

Les postes électriques et autres ouvrages techniques doivent s'intégrer à l'environnement bâti et naturel.

ARTICLE N 12
STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique, et à l'intérieur des propriétés privées.

ARTICLE N 13
ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES
Espaces boisés classés – Paysage **I**

Les espaces boisés figurant aux plans sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger". Ils sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés depuis plus de vingt ans et d'une superficie supérieure ou égale à 4 ha d'un seul tenant appartenant à des particuliers sont soumis aux dispositions du Code Forestier et du Code de l'Urbanisme. Le défrichement des bois appartenant aux collectivités, établissements publics, sociétés mutualistes et Caisses d'Epargne est dans tous les cas soumis aux dispositions du Code Forestier.

Tous les talus en friche ou boisés, les rideaux d'arbres et bosquets ainsi que les haies présents sur l'ensemble du territoire seront maintenus afin d'assurer la stabilité des sols et aussi dans un intérêt écologique (faune) et paysager.

Espaces libres et plantations **II**

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être entretenues.

Les citernes, cuves et autres installations apparentées liées à la production d'énergie doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, celles visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulées à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent formant écran, est impératif.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**ARTICLE N 14**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

GLOSSAIRE

ACROTÈRE

Dans l'architecture contemporaine, on appelle mur acrotère un muret situé en bordure de toiture ou de toiture-terrasse permettant le relevé d'étanchéité.

ANNEXE

Construction située sur le même terrain que le bâtiment principal, implantée isolément ou accolée sans être intégrée à ce dernier.

ARTICLE 7

L'article 7 des différentes zones régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales des parcelles. Des dispositions relatives aux fonds de parcelles sont parfois ajoutées.

CONSTRUCTION SUR TERTRE

Construction édiflée sur un monticule de terre artificiel de plus d'un mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

Si la construction comprend un sous-sol, un remblais présent sur l'ensemble des façades de la construction est assimilé à un tertre.

CONTINUITÉ VISUELLE

Une continuité visuelle sur rue entre deux limites latérales de parcelles matérialise la délimitation entre domaine public et domaine privé.

Elle est verticale et peut être assurée par une clôture - minérale et/ou végétale – et/ou par le mur d'une habitation ou d'une annexe.

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'une commune ou d'un groupement de communes (EPCI), établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.³

ÉGOUT DE TOITURE

L'égout de toiture, à l'opposé du faîtage, est la partie la plus basse du pan d'une toiture évacuant les eaux de pluies.

La gouttière, entre autres systèmes, traite ensuite la collecte et l'évacuation des eaux pluviales.

EXTENSION

Construction augmentant le volume d'un bâtiment. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité du bâtiment, ou verticalement, par une surélévation de ce dernier.

³ Définition donnée par le Ministère de l'écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement

LISTE DES ESSENCES VEGETALES IMPOSEES

ARBUSTES

Ajonc d'Europe
Aubépine
Bourdaïne mâle
Cornouiller
Cornouiller sanguin
Cytise
Eglantier
Fusain d'Europe
Genet à balai
Genévrier
Houx
Néflier
Nerprun
Noisetier
Prunellier
Saule
Sorbier
Symphorine
Troène
Viorne mancienne
Viorne obier

ARBUSTES D'ORNEMENT

Boule de neige (Viorne)
Buddleya
Buis
Charmille
Forsythia
Genêt
Glycine
Groseillier
Lilas
Seringat

VEGETAUX GRIMPANTS ET RAMPANTS

Ampelopsis
Chèvrefeuille
Clématite
Houblon
Lierre d'Irlande
Hortensia grimpant

ARBRES

Aulne glutineux
Bouleau
Charme
Chêne pédonculé
Chêne sessile
Erable champêtre
Erable plane
Erable sycomore
Frêne
Hêtre
Merisier
Marronnier
Orme
Peuplier tremble
Robinier
Saules (blanc, cendré, marsault)
Tilleul de Hollande