

# SOMMAIRE

<b><u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u></b>	<b>2</b>
<b><u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></b>	<b>9</b>
- Chapitre I - <u>Dispositions propres à la zone U</u>	<b>10</b>
- Chapitre II - <u>Dispositions propres à la zone UE</u>	<b>24</b>
- Chapitre III - <u>Dispositions propres à la zone UF</u>	<b>31</b>
<b><u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</u></b>	<b>38</b>
<b><u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</u></b>	<b>54</b>
<b><u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</u></b>	<b>63</b>
<b><u>ANNEXES</u></b>	<b>70</b>

# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R. 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

**Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire communal d'EMBREVILLE en totalité.**

### ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

**I – Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme :**

1° Les règles générales de l'Urbanisme fixées

A – Par les articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

a) Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique (article R 111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-3.2) ;
- à contrarier l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (article R 111-15) ;
- 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 (article R 111-21).

b) Si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée (article R 111-4) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès.

c) Qui permet de refuser le permis de construire :

- Sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
- Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

B – Par l'article R 111-14-2 qui dispose que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qu'il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement

2° Les articles L 111-9, L 111-10, L 123-5, L 123-7, L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations :

A – susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

- soit, l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L 111-10) ;
- soit, l'exécution du futur plan lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123-5).

B – A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L 111-9).

C – Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté (article L 123-7).

D – Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits « secteurs sauvegardés » et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313-2 alinéa 2).

3° L'article L 421-4 précisant ceci : « Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération ».

4° L'article L 421-5 qui dispose que « lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

Les dispositions ci-dessus ne peuvent néanmoins pas être opposées aux demandes d'autorisation de construire dans les zones urbaines du Plan Local d'Urbanisme.

## **II – Prévalent 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 (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un Plan Local d'Urbanisme, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui 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 (R 315-39 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- 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 (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

- 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 conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :**

1 – Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.

2 – 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...

### **IV- Se substituent aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme, celles résultant :**

D'un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public (article R 313-19 du Code de l'Urbanisme).

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indice U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques.

### **1) Les zones urbaines**

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Les zones urbaines circonscrivent 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).

Le P.L.U. d'EMBREVILLE comporte deux zones urbaines :

- **La zone U** correspond à la partie agglomérée de la commune.

Elle est complétée les secteurs suivants :

**Un secteur Ua** caractérise le noyau urbain ancien et dense, tandis que les quartiers d'extension se positionnent en U avec une urbanisation aérée et diversifiée,

**Un secteur Up** qui couvre l'hypercentre historique du village,

**Un secteur Uj** couvre les espaces de jardins,

**Un secteur Ut** abrite les équipements sportifs, culturels et de loisirs,

- **La zone UF** abrite les établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service, présentant peu de nuisances.
- **La zone UE** abrite les établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service, présentant des nuisances.

## 2) Les zones à urbaniser

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par les lettres AU.  
Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

- **La zone AU** est une zone naturelle réservée à une urbanisation future à vocation principale d'habitat, non urbanisable dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.
- **La zone AUr** est une zone naturelle desservie par les réseaux, réservée à une urbanisation future dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.
- **La zone AUrf** est une zone naturelle réservée à une urbanisation future à vocation artisanale dans le cadre du présent document

## 3) Les zones agricoles

Elles sont repérées aux plans de zonage par un indice commençant par la lettre A.  
Equipées ou non, elles permettent la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique, économique.

- **La zone A** apparaît sur le territoire d'EMBREVILLE.

## 4) Les zones naturelles

**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** apparaît sur le territoire d'EMBREVILLE.

De plus, figurent au plan :

- 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

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

### 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 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

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**

(définies à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme)

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).

## **ARTICLE V - EXCEPTION AU RESPECT DES REGLES DE HAUTEURS**

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent ou pour des raisons fonctionnelles, les équipements d'infrastructures ou de superstructures d'intérêt général ou économique (ex : antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, silos, édifices du culte, éoliennes etc ... ) pourront être dispensés du respect des règles de hauteur.

Cette exception concerne également les cas de reconstruction à l'identique faisant suite à un sinistre.

## **ARTICLE VI – PERMIS DE DEMOLIR**

Les dispositions des articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, dans les sites classés ou inscrits, dans les Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager, ainsi que dans les zones délimitées dans le Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE VII – DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones à urbaniser (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

## **ARTICLE VIII – RAPPEL DES TEXTES**

- Clôtures

Les dispositions des articles L 441-1 à L 441-5 du Code de l'Urbanisme s'appliquent. Ils instituent une déclaration préalable pour l'édification des clôtures à l'exception de celles rendues nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé.

- Les installations et travaux divers prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme (parcs d'attractions, aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10

unités, le garage des caravanes, les affouillements et exhaussements de sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 mètres) sont soumis à autorisation.

- Vestiges archéologiques :

1 – Extrait de l'article 14 – Titre III de la loi du 27 septembre 1941 :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisations antiques, vestiges d'habitations ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire l'histoire, l'art , l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au Préfet.

Celui-ci avise le Ministre des Affaires Culturelles ou son représentant.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez des tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains.

Le dépositaire des objets assume à leur égard la même possibilité. »

2 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non aux habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## **ZONES URBAINES**



## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Ce titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. suivantes :

- **La zone U** correspond à la partie agglomérée de la commune.

Un **secteur Ua** comprend le noyau ancien dense.

Les quartiers mixtes constitués à la fois d'une urbanisation linéaire traditionnelle et de constructions récentes de type pavillonnaire sont regroupés en zone U. Cette zone présente donc un tissu discontinu et aéré.

Un **secteur Up** qui couvre l'hypercentre historique du village,

Un **secteur Uj** couvre les espaces de jardins.

Un **secteur Ut** abrite les équipements sportifs, culturels et de loisirs.

- **La zone UF** est une zone aujourd'hui affectée aux établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service, présentant peu de nuisances.
- **La zone UE** est une zone aujourd'hui affectée aux établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service offrant des nuisances.

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

**Cette zone couvre la partie agglomérée de la commune.**

**Elle comprend un secteur particulier Ua qui caractérise le tissu bâti ancien dense,**

**Un secteur Up qui couvre le centre historique du village,**

**Un secteur Uj couvre les espaces de jardins.**

**Un secteur Ut abrite les équipements sportifs, culturels et de loisirs.**

Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 111-2 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 au plan de zonage les bâtiments d'élevage connus en 2004).

Instauration du « permis de démolir », conformément aux articles L.123-1-10° et L.430-1 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone urbaine :

Le permis de démolir s'impose pour toute démolition partielle ou totale de tout bâtiment. L'exécution de tous travaux qui auraient pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse est assimilée à une démolition.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

**ARTICLE U 1**

## OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activité incompatible avec la présence des habitants, soumises ou non à la réglementation des installations classées ;
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules ;
3. Les affouillements et exhaussements des sols exceptés s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement, de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques et hormis les piscines et les sous-sols ;
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
5. Les terrains de camping et de caravanning hormis le camping à la ferme ;
6. Les habitations légères de loisirs ;
7. Le stationnement permanent de caravanes et de camping-cars visibles depuis l'espace public sur un terrain dépourvu de construction ;
8. La création de bâtiments agricoles et industriels en dehors des sièges et établissements existants, ainsi que l'agrandissement ou la transformation des bâtiments et établissements existants à usage d'activités dont les caractéristiques modifient le caractère de la zone et dans le cas où l'importance et la nature des travaux envisagés aient pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger pour le voisinage ;
9. Les constructions sur terre.

**Dispositions particulières :**

**En secteur Uj**, tous types d'occupations et d'utilisations du sol autres que les garages, annexes, dépendances, serres, abris et l'extension de bâtiment agricole existant en limite de zone.

**En secteur Ut**, toutes occupations et utilisations du sol autres que celles liées aux activités culturelles, scolaires, sportives, touristiques ou de loisirs et au stationnement des véhicules.

**ARTICLE U 2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES  
SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes occupations ou utilisations du sol qui ne sont pas spécifiquement interdites au précédent article.

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

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, à condition :

- qu'elle respecte les prescriptions définies dans le présent règlement, excepté les articles 6, 7,8 et 10
- et qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

### ARTICLE U 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 voie authentique ou judiciaire ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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.

Les groupes de garages (au-delà de deux unités) individuels ou collectifs 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 que 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.

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 au titre des articles L 123-1-6° et R 123-18-2° sont soit à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales, soit à créer.

### ARTICLE U 4 DESSERTES PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment, aux prescriptions ci-après.

**Eau potable I**

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

**Assainissement II**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif ou à défaut, être pourvue d'un système d'assainissement autonome (évacuation des eaux ménagères et matières usées), dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci était réalisé.

Les eaux pluviales doivent être rejetées en milieu naturel, à l'intérieur de la parcelle, sans stagnation préalable, par l'intermédiaire d'un dispositif approprié réalisé à la charge du constructeur et en accord avec les services publics techniques compétents.

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

**Electricité et Télécommunications III**

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**

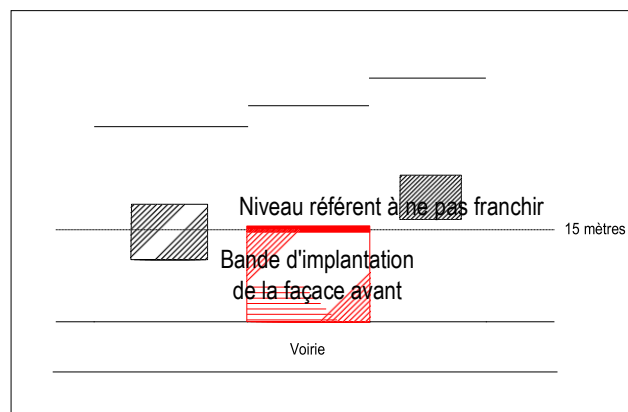
Non réglementé

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

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue
- soit en retrait par rapport à cet alignement

Dans tous les cas, les façades principales des constructions d'habitations se situeront dans une bande de 15 mètres maximum, comptés par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue. Aucune bande constructible ne sera imposée pour les habitations implantées en second rang.

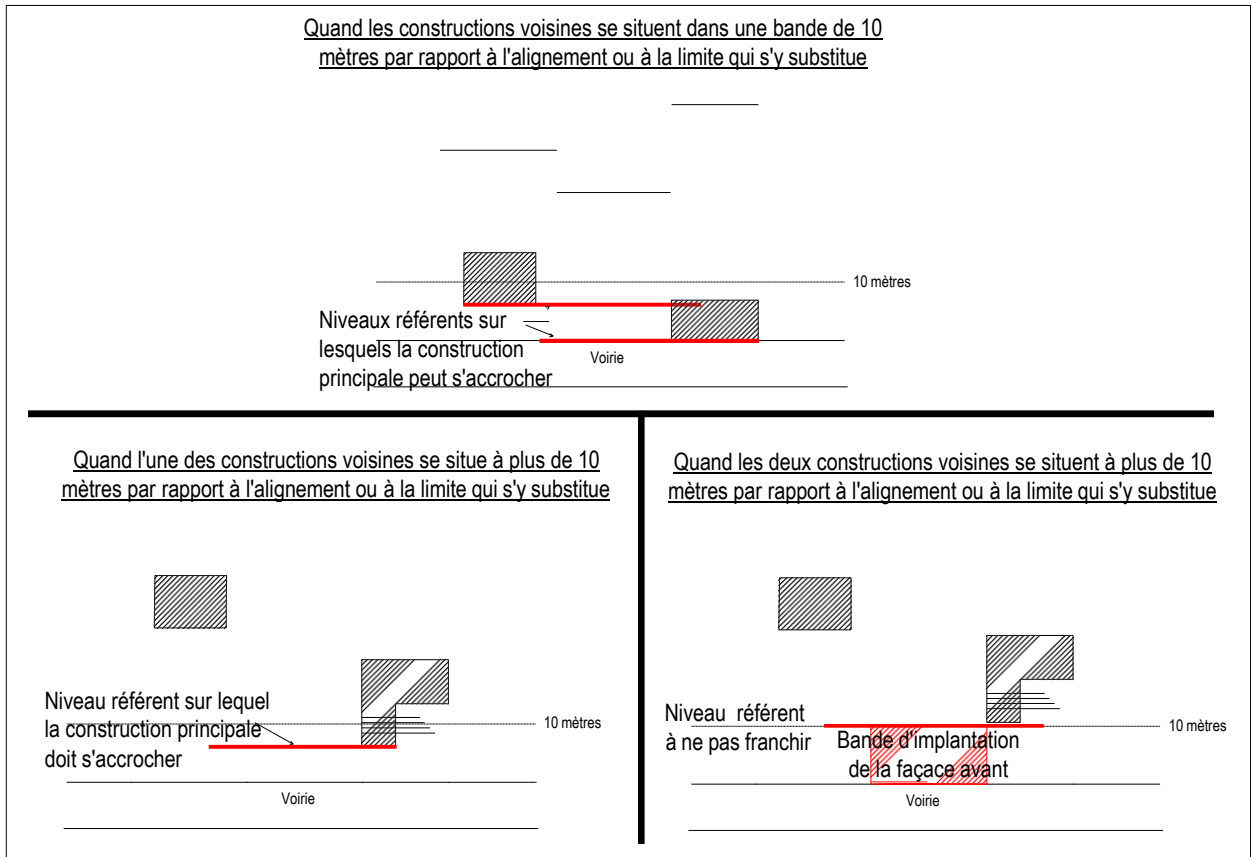


Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les bâtiments inférieurs à 3 mètres 50 au faitage du toit implantés derrière la construction principale.

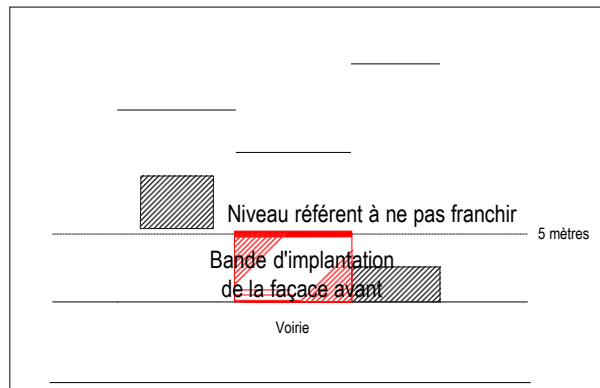
**Dispositions particulières**

**Dans le secteur Ua**, l'implantation de la construction principale devra au moins se caler sur l'une ou l'autre des façades avant des constructions voisines (à l'alignement, en retrait, valeur du retrait).

- Dans le cas où une construction voisine se situerait à plus de 10 mètres comptés par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, le niveau référent à prendre en compte est celui dicté par la construction implantée dans les 10 premiers mètres ou la voirie.
- Dans le cas où les deux constructions voisines se situeraient à plus de 10 mètres comptés par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, la bande d'implantation de la façade avant de la future construction sera de 10 mètres maximum comme précédemment défini.



**En secteur Up** les constructions devront être implantées à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, ou en retrait maximal de 5 mètres.



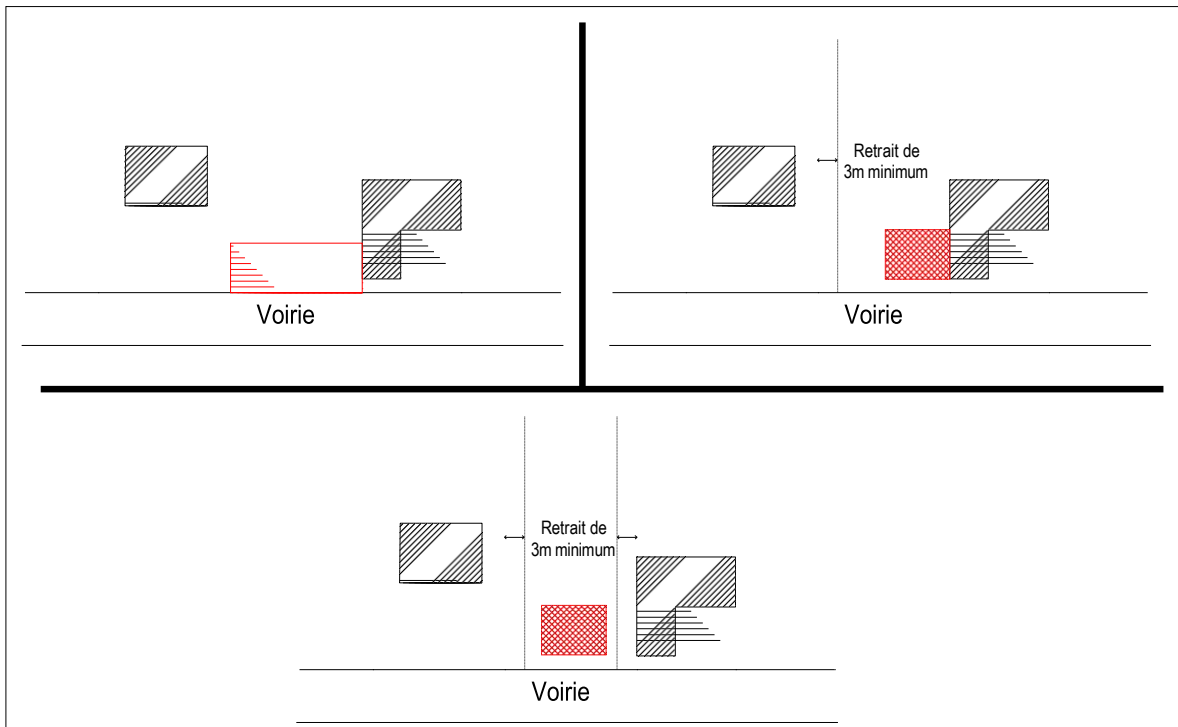
## ARTICLE U 7

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives.

A moins que le bâtiment à construire jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

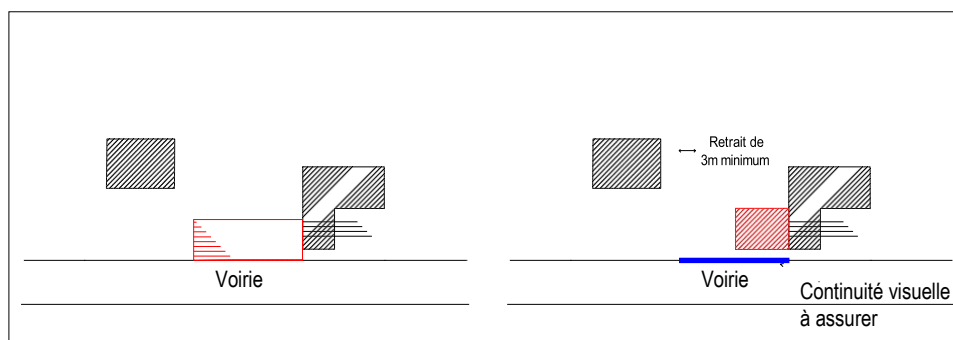


Toutefois, dans le cas où la construction projetée constitue une adjonction aux bâtiments existants, permettant une amélioration de l'hygiène des habitations existantes (WC - salle de bains dans la limite d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup>) la distance minimum à respecter est fixée à 2m.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'équipements publics d'infrastructure et à condition que l'implantation ne porte pas atteinte à l'environnement du terrain.

### Dispositions particulières

**En secteur Up**, la construction devra rejoindre les deux limites séparatives ou l'une de ces deux limites. Dans le second cas, et dans le cas d'une construction en retrait par rapport à l'alignement de la voie, une continuité visuelle sur rue sera assurée par un mur bahut surmonté d'une lisse, un portail ou une annexe de hauteur minimale de 1,80 m édifiés en même temps que la construction principale.



Ces dispositions particulières ne s'appliquent pas aux constructions en second rang.

**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.

**ARTICLE U 9****EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE U 10****HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est à mesurer à l'égout de toiture, depuis le niveau naturel du terrain au droit du milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.

Un seul niveau de comble est autorisé.

Les règles de hauteur devront être adaptées afin de permettre une harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines et sous réserve de l'intégration de la construction dans le paysage. Cependant, la hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 5 mètres.

**Dispositions particulières:**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- Dans **le secteur Uj** : 2,8 mètres
- dans **le secteur Ut** : 9 mètres pour les équipements et 3,50 mètres pour les habitations autorisées
- **Dans les secteurs Ua et Up**, il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions. Toutefois, les hauteurs devront être adaptées afin de permettre une harmonisation de la construction à édifier avec les constructions voisines et sous réserve de l'intégration de la construction dans le paysage.

**ARTICLE U 11****ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

*« 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. »*



Tout élément architectural étranger à la région est interdit. (**Se reporter au Cahier de Recommandations Architecturales**)

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.

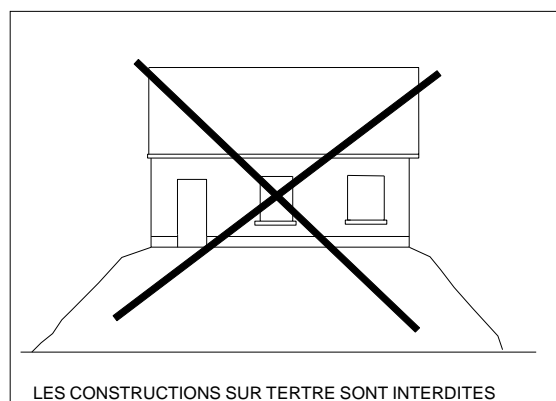
Les recommandations et prescriptions s'appliquent à l'ensemble d'un projet (façades et "arrières", couvertures, clôtures...), parce que les perspectives s'exercent de l'espace public comme depuis les milieux naturels ; l'objectif consiste à présenter un programme harmonieux, participant à la qualité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

### **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.

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

Les constructions sur terre sont interdites. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée fini sera implanté tout au plus à 50 cm du terrain naturel avant travaux.



L'accès au sous-sol depuis la façade sur rue sera interdit.

### **Pignons**

Les pignons des constructions individuelles ou accolées seront traités :

- soit en briques ou recouverts d'un enduit de teinte sombre
- soit, pour la partie triangulaire (partie correspondant aux combles), de couleur soutenue : application d'un enduit foncé avec mise en place éventuelle d'un rang de briquettes entre les couleurs différentes, mise en place de planches de bois posées à clins, pose de tuiles verticalement.

**Se reporter au Cahier de Recommandations Architecturales.**

**1. Toitures**

Les toitures des constructions principales nouvelles seront obligatoirement à deux versants, et leur pente respectera un angle compris entre 40° et 45° compté par rapport à l'horizontale. Les coyaux en partie basse de la toiture sont autorisés.

Les toitures à la Mansart sont interdites.

**2. Matériaux de couverture**

Seuls sont autorisés les matériaux de couverture présentant un aspect assimilé à : l'ardoise naturelle et artificielle, les tuiles de nuances rouges ou légèrement vieilles, le zinc ou le cuivre, l'inox plombé.

La tuile vernie est interdite.

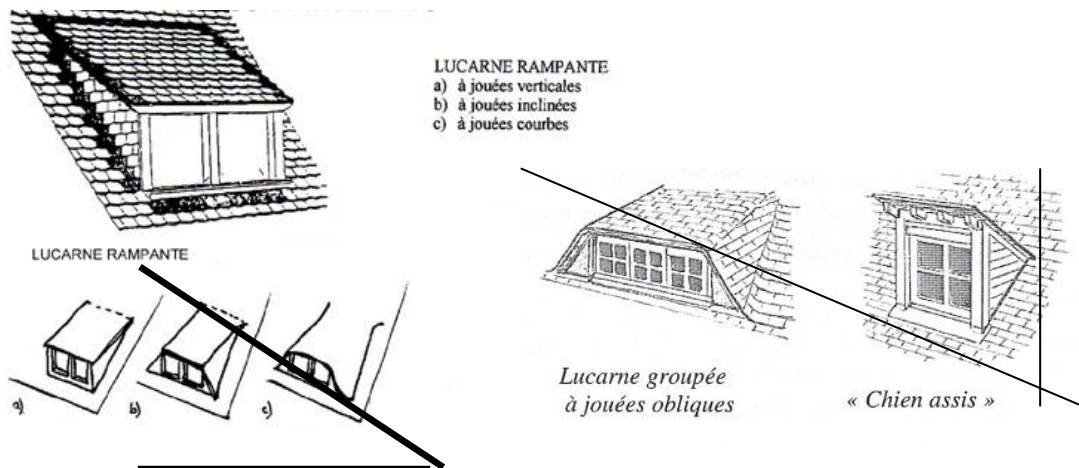
L'emploi de tôle métallique, de tôle fibrociment et de tout matériau brillant est interdit.

Les plaques translucides en couverture sont interdites.

**3. Ouvertures en toiture**

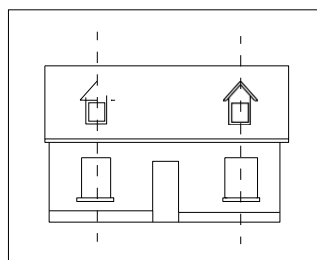
L'emploi des lucarnes est recommandé. Les "chiens-assis" ou les lucarnes rampantes à jouées inclinées ou courbes sont interdites.

Les lucarnes rampantes à jouées verticales sont autorisées si leur longueur, par addition de toutes les sections, n'excède pas le tiers de la longueur de la toiture.



Les lucarnes maçonnées devront être implantées dans la partie basse du toit, à l'aplomb du mur du rez-de-chaussée. Les lucarnes menuisées pourront être implantées avec un léger retrait par rapport à la façade.

Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure à leur hauteur et être encastrés dans la toiture. Les différents percements en toiture devront être harmonisés avec les ouvertures en façade.



### Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant (§ 2) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

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

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité technique, elles devront être peintes en harmonie avec leur support (toiture, mur de façade arrière ou pignon) et être implantées en pied de la souche de cheminée si elles sont situées en toiture.

### 4. Façades, matériaux

1 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. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques, brique/pierre, clins de bois, enduit de teinte plus soutenue par exemple) mais s'harmonisant entre eux. Dans le cas de réalisation d'un soubassement celui-ci devra être réalisé sur tout le pourtour de la maison, il devra en outre, descendre jusqu'au sol et le long des façades dégagées du sous-sol.

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

3 Les imitations de matériaux tels que les faux pans de bois, ainsi que le fibro-ciment brut, sont interdits ; de même le placage de matériaux tels que le carrelage est interdit. Tout élément en verre fumé est interdit.

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

5 Les briques en particulier seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge). Les briques jaunes, orangées, flammées sont interdites.

6 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. **(Se reporter au Cahier de Recommandations architecturales).**

7 Les ouvertures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'aspect général de la façade (harmonisation de la taille comme des largeurs des baies, composition d'ensemble, rythme des percements sur la façade, etc...).

L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est obligatoire. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes-fenêtres et aux baies vitrées. La transformation des façades à caractère commercial devra respecter le rapport des axes de composition avec les ouvertures d'étage.

8 Les coffres extérieurs de volets roulants sont interdits. Si pour des raisons techniques, ils ne peuvent être placés à l'intérieur, ils ne devront pas être saillants et seront dissimulés derrière un lambrequin décoré et peint. Le volet roulant devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade.

9 Les portes de garage seront de couleur sombre dès lors qu'elles sont positionnées en façade principale sur rue.

## Constructions à usage d'annexe accolée ou isolée et d'extension II

### 1- Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale.

### 2- Couvertures

Les bâtiments d'annexe accolée et les extensions auront une couverture de matériau et de couleur se rapprochant de celle de la construction principale.

La tôle ondulée, la tôle fibrociment et le shingle sont interdits.

### 3- Ouvertures en toitures

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

### 4- Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

Pour les annexes accolées ou proches du bâtiment principal et les extensions, une unité d'aspect sera recherchée.

Des annexes réalisées en clins de bois pourront être autorisées.

## Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone et équipements publics 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.

L'emploi du zinc et du cuivre est admis.

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux de teinte sombre et mate.

### 3- Façades, matériaux

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

Toutefois, pour ce type de constructions, l'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (devant être colorées) est autorisé.

L'emploi de couleurs sombres, d'aspect mat est imposé. Le blanc utilisé en couleur de revêtement est interdit.

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

Les essences suivantes sont interdites dès lors qu'elles représentent plus de 50% de la composition végétale : thuyas, cyprès, lauriers.

L'emploi du blanc est interdit.

#### **1- Clôtures sur rue**

Tous traitements des limites de propriété autres que ceux cités ci-après sont interdits :

- mur maçonné : mur en briques et/ou en parpaings, mur en parpaings enduits, mur alternant moellons et briques, couronnement par un chaperon en tuiles ou en briques ;
- muret bas couronné de briques rouges unies et surmonté d'un ouvrage en bois, en métal (lisses et potelets, grille métallique, etc à l'exclusion du grillage) et/ou d'une haie doublée ou non d'un grillage ;
- haie, doublée ou non d'un grillage sur potelets métalliques, constituée de plantes et d'arbustes locaux (liste annexée à la fin du règlement).

#### **2- Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures seront constituées d'un mur ou muret plein et/ou d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage. Un soubassement (plaque de béton peinte, parpaings enduits, etc) d'une hauteur maximum de 50 cm et les palissades en bois sont autorisés.

La hauteur des clôtures, minérales ou végétales, ne doit pas excéder 2.00 mètres.

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.

### **ARTICLE U 12** **STATIONNEMENT**

Les exigences de stationnement concernent les constructions neuves.

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.

**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 des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, naturels, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application des articles L 123-1-7° et R 123-21-h du Code de l'Urbanisme et non soumis à un autre régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

**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 verts ou jardin d'agrément.

Par ailleurs, sur toute parcelle où sont édifiés des bâtiments ou réalisés tout type d'aménagement, une superficie au moins égale à 30% de la surface totale doit être aménagée en espace planté, perméable.

Le traitement des surfaces perméables doit obligatoirement utiliser des essences locales variées (liste annexée).

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

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) 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 d'essences locales ou marcescent formant écran, est impérative.

**Dispositions particulières :**

**Dans les secteurs Ua et Up**, le coefficient d'espaces perméables est fixé à 20%.

**SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles U 6 à U 10.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est affectée aux établissements industriels, artisanaux ou à usage de dépôt, susceptibles de présenter des nuisances.

Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 112 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 au plan de zonage les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, conformément aux articles L 441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement sont soumises à autorisation dès lors qu'elles contiennent plus de 10 véhicules.

Instauration du « permis de démolir », conformément aux articles L.123-1-10° et L.430-1 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone urbaine :

Le permis de démolir s'impose pour toute démolition partielle ou totale de tout bâtiment. L'exécution de tous travaux qui auraient pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse est assimilée à une démolition.



**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE 1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions à usage d'habitation, hormis celles destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés ;
2. Les constructions à usage agricole ;
3. Les dépôts de ferrailles ;
4. Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation ;
5. Les affouillements et exhaussements des sols non liés et nécessaires aux constructions et opérations autorisées dans la zone, l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
6. Les terrains de camping et de caravaning ;
7. Les habitations légères de loisirs ;
8. Le stationnement isolé de caravanes et de mobil-homes ;
9. Les constructions sur tertre ;
10. En outre, peuvent être interdits après avis des services intéressés et du Conseil Départemental d'Hygiène appelé à se prononcer dans le cadre de la procédure définie par la législation et la réglementation relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes, les établissements dont l'activité serait incompatible avec le caractère et la situation de la zone.

**ARTICLE UE 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 UE1.

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

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, à condition :

- qu'elle respecte les prescriptions définies dans le présent règlement, excepté les articles 6, 7 et 8
- et qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

### ARTICLE UE 3 ACCES ET VOIRIE

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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardage...

En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Les groupes de garages individuels ou collectifs à usage commercial ou non ne devront présenter qu'un seul accès sur la voie publique. Une cour d'évolution sera ménagée hors du domaine public.

Les accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité.

### ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment, aux prescriptions ci-après.

#### Eau potable I

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

#### Assainissement II

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, lorsqu'il existe, au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

En l'absence de réseau public, il sera réalisé un système d'assainissement individuel autonome conforme à la réglementation en vigueur. Cette installation sera conçue en vue d'un branchement ultérieur sur le réseau public dès qu'il existera.

#### Electricité et Télécommunications III

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

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

Non réglementé

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

Les constructions à usage d'activités ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres des voies existantes ou à créer. La construction en continuité de bâtiments existants est admise.

Les bâtiments liés et nécessaires à la surveillance du site et ceux destinés aux services administratifs devront respecter un recul minimum de 5 mètres.

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

Toute construction doit être distante des limites séparatives et de fond de parcelle de 5 mètres minimum.

En fond de parcelle et quand la limite jouxte une parcelle inconstructible, l'implantation d'un bâtiment en prolongement d'un immeuble existant en limite parcellaire est admise sur cette dernière.

**ARTICLE UE 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.

Les périmètres de sécurité, définis par l'administration compétente, doivent être respectés.

**ARTICLE UE 9**  
**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UE 10**  
**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 12 mètres au faîtage à compter par rapport au niveau naturel du terrain.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, silos... ) et aux bâtiments liés aux besoins de l'exploitation à condition qu'ils respectent une emprise maximale de 25% de la surface bâtie totale et sous réserve du respect des contraintes mentionnées ci-dessus.

**ARTICLE UE 11**  
**ASPECT EXTERIEUR**

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées en UE, les dispositions de l'article U11 s'appliquent.

**1) Aspect des constructions**

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, conformément aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume.

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

**2) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Pour toutes constructions, l'emploi de tôles métalliques non peintes, non laquées et de tout matériau brillant est interdit.

Le blanc utilisé en couleur de revêtement est interdit.

Les constructions sur terre sont interdites. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée fini sera implanté tout au plus à 80 cm du terrain naturel avant travaux.

**3) Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00m.

Les parcelles doivent être délimitées par des haies vives d'essences locales et/ou d'un grillage rigide et/ou d'un soubassement d'une hauteur maximum de 50 cm.

Pour toute clôture, l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armées, d'une hauteur supérieure à 50 cm, et non peintes, sont interdites.

**ARTICLE UE 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.

Les parkings pour véhicules légers d'une capacité d'accueil supérieure à 5 véhicules feront l'objet d'un plan de paysagement. Ils seront plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés ci-dessus : 1 place par logement.

**ARTICLE UE 13****ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

Les aires d'activités artisanales, industrielles 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 planté ou perméable.

Les espaces ainsi désignés au plan de zonage comme étant des "espaces boisés classés à créer", sont soumis aux dispositions des articles L 130.1, L 130.5 et L 130.6 de code de l'urbanisme. Ils devront constituer des écrans comportant une majorité d'arbres de hautes tiges d'essences locales permettant d'assurer l'intégration des constructions nouvelles dans la perception aussi bien lointaine que rapprochée.

**SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE 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.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

#### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UF est affectée aux établissements industriels, artisanaux et à usage de dépôt, présentant peu de nuisances, et aux établissements commerciaux et de service.

#### Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 112 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 au plan de zonage les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole, conformément aux articles L 441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les aires de stationnement sont soumises à autorisation dès lors qu'elles contiennent plus de 10 véhicules.

#### Instauration du « permis de démolir », conformément aux articles L.123-1-10° et L.430-1 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone urbaine :

Le permis de démolir s'impose pour toute démolition partielle ou totale de tout bâtiment. L'exécution de tous travaux qui auraient pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse est assimilée à une démolition.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UF 1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1- Les constructions à usage d'habitation, hormis celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements autorisés ;
- 2- Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation ;
- 3- Les dépôts de ferrailles, de vieux véhicules, ainsi que les dépôts de matériaux et dépôts de déchets permanents, voire même temporaires s'ils ne sont pas nécessaires aux activités autorisées ;
- 4- Les affouillements et exhaussements des sols non liés et nécessaires aux constructions et opérations autorisées dans la zone, l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 5- Les terrains de camping et de caravaning ;
- 6- Les habitations légères de loisirs ;
- 7- Le stationnement isolé de caravanes et de mobil-homes ;
- 8- Les constructions sur terre ;
- 9- Les installations à usage agricole, ou celles dont les nuisances et dangers ne peuvent être prévenus par rapport à l'environnement actuel de la zone, la qualité des sites et des milieux naturels.

**ARTICLE UF 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 UF1.



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

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, à condition :

- qu'elle respecte les prescriptions définies dans le présent règlement, excepté les articles 6, 7 et 8
- et qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

### ARTICLE UF 3 ACCES ET VOIRIE

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 fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux besoins de défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, brancardage...

En outre, ces accès ne doivent pas présenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

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 accès pourront voir leur nombre limité et leur implantation prescrite par l'autorité compétente dans l'intérêt général de la sécurité.

### ARTICLE UF 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurées dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avant-projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et notamment, aux prescriptions ci-après :

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un système d'assainissement autonome (évacuation des eaux ménagères et matières usées), dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. Le dispositif d'assainissement autonome doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci était réalisé.

Les eaux pluviales doivent être rejetées en milieu naturel sans stagnation préalable sur la parcelle, par l'intermédiaire d'un dispositif approprié réalisé à la charge du constructeur, en accord avec les services publics techniques compétents.

Electricité et Télécommunications - Les réseaux créés et les raccordements d'installations sur les parcelles seront réalisés en souterrain.

**ARTICLE UF 5**  
**SUPERFICIE ET FORME DES PARCELLES**

Non réglementé

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

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est admise ainsi que la construction en continuité de bâtiments existants implantés à moins de 10 mètres de l'alignement tel que défini ci-dessus.

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

Toute construction, installation ou dépôt doit être distante des limites séparatives et de fonds de parcelle de 4 mètres minimum. Toutefois, une implantation en limite séparative peut être admise, compte-tenu de la configuration du terrain et du volume de la construction projetée.

**ARTICLE UF 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.

**ARTICLE UF 9**  
**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

**ARTICLE UF 10**  
**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 10 mètres au faîtage par rapport au niveau naturel du terrain.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, silos ... ) sous réserve du respect des contraintes mentionnées ci-dessus.

**ARTICLE UF 11**  
**ASPECT EXTERIEUR**

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées en UF, les dispositions de l'article U11 s'appliquent.

**1) Aspect des constructions**

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages, conformément aux dispositions de l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme \*.

Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume.

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

Le blanc utilisé en couleur de revêtement sur des constructions nouvelles est interdit. L'emploi du blanc est autorisé uniquement pour les extensions de bâtiment originellement blanc.

**2) Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les transformations et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Pour toutes constructions, l'emploi de tôles métalliques non peintes, non laquées, et de tout matériau brillant est interdit.

Les constructions sur terre sont interdites. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée fini sera implanté tout au plus à 80 cm du terrain naturel avant travaux.

**3) Clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00m.

Les parcelles doivent être délimitées par des haies vives d'essences locales et/ou d'un grillage rigide et/ou d'un soubassement d'une hauteur maximum de 50 cm.

Pour toute clôture, l'emploi de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armées, d'une hauteur supérieure à 50 cm, et non peintes, sont interdites.

**ARTICLE UF 12**  
**STATIONNEMENT**

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements énumérés ci-dessus : 1 place par logement.

Pour les extensions de toutes constructions, doivent être réalisées les places de stationnement correspondant aux besoins nouveaux engendrés par ces extensions.

Les aires de stationnement collectives supérieures à 5 emplacements devront faire l'objet d'un plan de paysagement.

**ARTICLE UF 13****ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

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 verts ou cours d'agrément.

Les aires d'activités artisanales, industrielles 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 planté ou perméable.

Les espaces ainsi désignés au plan de zonage comme étant des "espaces boisés classés à créer", sont soumis aux dispositions des articles L 130.1, L 130.5 et L 130.6 de code de l'urbanisme. Ils devront constituer des écrans comportant une majorité d'arbres de hautes tiges d'essences locales permettant d'assurer l'intégration des constructions nouvelles dans la perception aussi bien lointaine que rapprochée.

**SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UF 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.

## **ZONES A URBANISER**

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

Ce titre s'applique aux zones naturelles du P.L.U. suivantes

- **Le secteur AUr** correspond à une zone d'urbanisation future à court ou moyen terme.
  - **Le sous-secteur AUrf** est destiné à l'accueil d'activités, d'établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service.
  - **Le sous-secteur AUrm** principalement destiné à l'accueil de logements avec mixité sociale ou intergénérationnelle

## DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A URBANISER

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone à urbaniser comporte un **secteur AUr** dans lequel 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 défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable concernant les grands principes d'aménagement, et qu'elles répondent aux conditions arrêtées par le présent règlement.

La réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement de la zone reste à la charge de l'aménageur.

Ce secteur regroupe les parties de la zone naturelle non ou faiblement équipées, réservées à l'urbanisation future à court ou moyen terme.

Le **sous-secteur AUrf** est voué à l'accueil d'activités, d'établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service, et répond à des règles précises en matière d'ouverture à l'urbanisation et sous certaines conditions.

Le sous-secteur AUrm est principalement destiné à l'accueil de logements avec mixité sociale ou intergénérationnelle.

#### Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 111-2 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 au plan de zonage les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

#### Instauration du « permis de démolir », conformément aux articles L.123-1-10° et L.430-1 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble de la zone urbaine :

Le permis de démolir s'impose pour toute démolition partielle ou totale de tout bâtiment. L'exécution de tous travaux qui auraient pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereuse est assimilée à une démolition.

L'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les espaces boisés indiqués sur le plan de zonage comme devant être créés, doivent l'être effectivement dès la mise en œuvre d'une opération dans tout ou partie de la zone concernée.



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU 1

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol est interdit en dehors des constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure (ouvrages techniques, y compris postes électriques etc... nécessaires au bon fonctionnement des services publics, et qui respecteront le mieux possible les dispositions des articles 6 à 13 du présent règlement), ou encore en dehors des équipements d'intérêt général.

#### Dispositions particulières :

##### En AUr et AUrm sont interdits :

1. Les constructions, hormis celles à usage d'habitation et leurs annexes et hormis celles liées aux activités de proximité ou de services, et des activités artisanales correspondant à la satisfaction des besoins des habitants et compatibles avec la présence des habitations ;
2. Les aménagements, en dehors des aires de stationnement ou de jeux ou de sports liés aux opérations ou constructions autorisées ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
4. Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs ;
5. Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement et aux paysages ;
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
7. Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation ;
8. Les constructions sur terre.

##### En AUrf :

Toute construction, occupation, utilisation du sol est interdite en dehors des activités industrielles, commerciales et artisanales.

### ARTICLE AU 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 AU1.

#### Dispositions particulières :

**En AUrf**, sont admis les logements de personnes dont la présence est nécessaire au gardiennage des établissements.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AU 3**  
**ACCES ET VOIRIE****Accès** **I**

Pour être constructible au sens de l'article AU2, 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.

**Voirie** **II**

Est interdite l'ouverture de toute voie publique ou privée non destinée à desservir une installation autorisée.

**Dispositions particulières :****En AUr et AUrm :**

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

Ces aires de retournement doivent faire l'objet d'un aménagement urbain (traitement de sol, placette, parvis d'espace public...) qui les distingueront du reste de la voirie. Lorsque l'opération est amenée à s'étendre, l'aménageur doit prendre en compte la cohérence de ses aménagements avec le développement futur de la zone.

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 dès lors qu'il contribue à la conservation d'un élément paysager existant (ex : haie etc)

**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.

**Dispositions particulières :****En AUr et AUrm :**

Art L 421-5 : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. »

**Eau potable** **I**

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

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

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction autorisée dans la zone.

En l'absence ou en l'insuffisance du réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel, sans épuration par le sol, est admis, devant être réalisé dans les conditions d'hygiène en vigueur.

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

**B - Eaux pluviales**

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

Les eaux pluviales provenant des propriétés doivent être rejetées dans les fossés lorsqu'ils existent.

Dans les autres cas, le réseau public d'écoulement des eaux usées ou pluviales ne doit pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées, toutefois, dans les cas où les eaux provenant des toitures devraient être pour des raisons techniques rejetées sur le domaine public, une autorisation exceptionnelle doit être sollicitée auprès des services compétents.

L'écoulement des eaux pluviales doit être garanti 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 les combler ou de les buser sans autorisation préalable.

**Electricité - Téléphone IV**

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain.

**En AUrf :**

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

**ARTICLE AU 5**

**SURFACE ET FORME DES PARCELLES**

Non réglementé

**ARTICLE AU 6**

**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou en retrait.

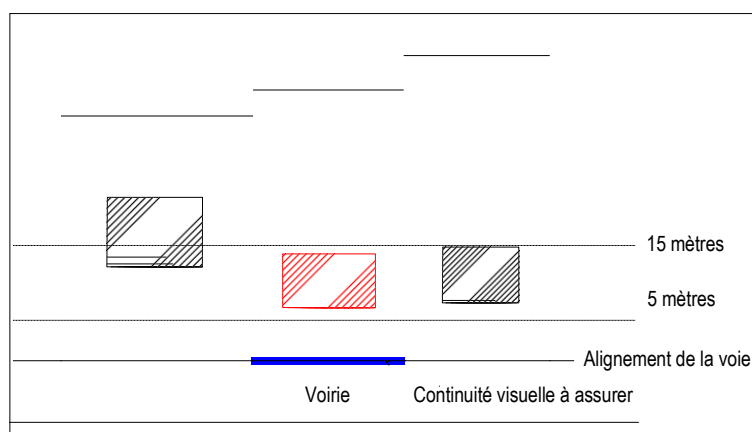
Les constructions positionnées en frange urbaine devront s'implanter harmonieusement avec les éléments bâtis et naturels environnants.

**Dispositions particulières :**

**En AUr uniquement :**

Les façades « avant » des constructions principales seront implantées dans une bande constructible de 5 à 15 mètres de profondeur comptés par rapport à l'alignement de la voie -existante ou à créer- ou de la limite qui s'y substitue.

Une continuité visuelle doit obligatoirement être maintenue à l'alignement de la voie (constituée d'une haie vive, d'un mur de clôture, d'un muret doublé d'une haie vive, d'un portail... ces éléments peuvent être employés conjointement).



Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

### **En AUrm :**

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement de la voie - existante ou à créer- ou de la limite qui s'y substitue ;
- Soit en recul minimum de 5 mètres comptés par rapport à l'alignement.

### **En AUrf :**

Les constructions à usage d'activités ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres des voies existantes ou à créer.

Les bâtiments liés et nécessaires à la surveillance du site et ceux destinés aux services administratifs devront respecter un recul minimum de 5 mètres.

## **ARTICLE AU 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 non contiguës aux limites séparatives (latérales ou de fonds de parcelles) seront implantées à une distance minimum de 3 mètres.

### **Dispositions particulières :**

**En AUrf**, les constructions à usage d'activités seront implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

## **ARTICLE AU 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.

### **Dispositions particulières :**

**En AUrf**, les périmètres de sécurité, définis par l'administration compétente, doivent être respectés.

## **ARTICLE AU 9**

### **EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE AU 10**

### **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **Dispositions particulières :**

**En AUr et AUrm :**

La hauteur des constructions est à mesurer depuis le niveau naturel du terrain au droit du milieu de la façade de la construction ou de la section de construction.  
Un seul niveau de comble est autorisé.

La hauteur de toute construction, à usage d'habitat individuel, ne doit pas excéder 4 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres au faîtage du toit.

La hauteur de toute construction à usage d'habitat collectif n'excédera pas 5 mètres à l'égout de toiture depuis le terrain naturel.

La hauteur des équipements publics et bâtiments d'activités autorisés dans la zone n'est pas réglementée.

**En AUrf :**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, silos ...).

**ARTICLE AU 11**  
**ASPECT EXTERIEUR**

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

**Dispositions particulières :****En AUr et AUrm :**

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

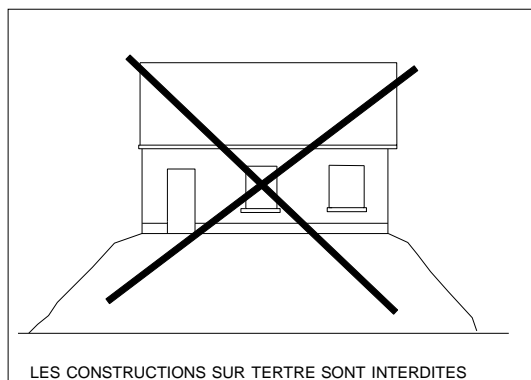
*« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par « leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur » des bâtiments, ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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. »*

**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 » (longueur du pignon égale à celle de la façade), étrangères au paysage bâti picard, sont interdites.

Les constructions sur terre sont interdites. Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée fini sera implanté tout au plus à 50 cm du terrain naturel avant travaux.



L'accès au sous-sol depuis la façade sur rue sera interdit.

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

### **Pignons (Se reporter au Cahier de Recommandations Architecturales)**

Les pignons des maisons individuelles ou accolées seront traités :

- soit en briques ou recouverts d'un enduit de teinte sombre ;
- soit, pour la partie triangulaire (partie correspondant aux combles), de couleur soutenue : application d'un enduit foncé avec mise en place éventuelle d'un rang de briquettes entre les couleurs différentes, mise en place de planches de bois posées à clins, pose d'ardoises.

Toute couleur pour les enduits autre que celle appartenant à la gamme des ocres est interdite.

## **Constructions à usage d'habitation**

### **1. Toitures**

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent s'harmoniser avec l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

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

### **2. Matériaux de couverture**

Ces matériaux doivent s'inspirer et respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture dominant dans l'environnement immédiat. Seuls sont autorisés les matériaux de couverture dont l'aspect peut être assimilé à : l'ardoise naturelle et artificielle, les tuiles de nuances rouges ou légèrement vieillies. En AUr et AUrf : La tuile ardoisée noire est interdite.

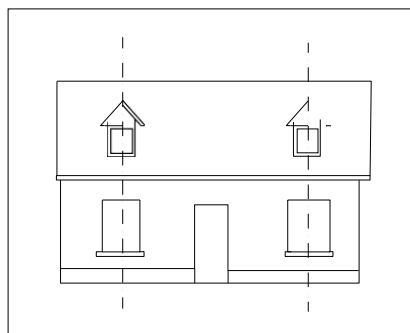
En AUrm : La tuile ardoisée noire est également autorisée.

L'emploi de tous matériaux brillants est interdit.

Les plaques translucides en couverture sont également interdites.

### **3. Ouvertures en 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.



L'emploi des lucarnes est recommandé. Leur largeur ne doit pas excéder 1.20 mètre hors tout.



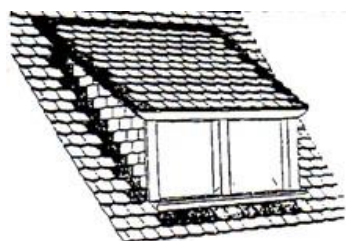
lucarne à deux pans dite **jacobine**, en bâtière ou à cheval



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

Types de lucarnes recommandées

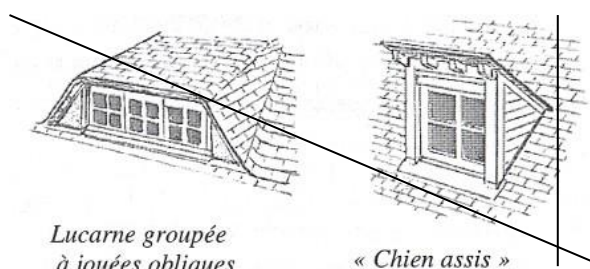
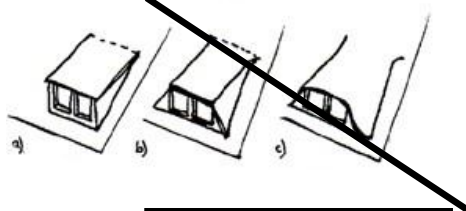
L'emploi des lucarnes est recommandé. Les lucarnes rampantes à jouées verticales sont autorisées si leur longueur, par addition de toutes les sections, n'excède pas le tiers de la longueur de la toiture. Les lucarnes rampantes à jouées inclinées ou courbes et les "chiens-assis" sont interdits.



LUCARNE RAMPANTE

LUCARNE RAMPANTE

- a) à jouées verticales
- b) à jouées inclinées
- c) à jouées courbes



Les châssis de toit devront présenter une largeur inférieure à leur hauteur et être encastrés dans la toiture tout en étant axés de préférence sur les ouvertures des étages inférieurs.

#### 4. Cas particuliers

Dans le cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires, les dispositions ci-avant (§ 2) peuvent faire l'objet d'adaptations (notamment utilisation d'un matériau transparent en couverture), sous réserve d'une intégration architecturale et urbaine de qualité.

Pour les couvertures de vérandas, l'emploi de plaques ondulées est interdit.



Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles de la voie publique. En cas d'impossibilité technique, elles devront être peintes en harmonie avec leur support (toiture, mur de façade arrière ou pignon) et être implantées en pied de la souche de cheminée si elles sont situées en toiture.

## **5. Façades, matériaux, ouvertures en façades**

**L'aspect général des façades, y compris celles des annexes visibles depuis la voie publique, doit présenter un traitement identique et cohérent entres-elles et également avec l'environnement bâti immédiat.**

Cette recherche de l'harmonisation passe par :

- a. Une concordance des murs pignons et des soubassements (briques, brique/pierre, clin de bois pour l'essentage par exemple) ;
- b. Un choix judicieux concernant les enduits, les peintures de ravalement et les briques ;
- c. L'interdiction de l'emploi à nu de matériaux destinés, au départ, à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc.), ou encore l'emploi de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites non prévus à cet usage ;

Les projets présentant des choix de couleurs, de matériaux... irrespectueux de l'identité villageoise 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 et le blanc pur sont interdits. **(Se reporter au cahier de recommandations architecturales)**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade. L'emploi de fenêtres plus hautes que larges est recommandé. Cette réglementation ne s'applique pas aux portes-fenêtres et aux baies vitrées.

Sont interdits les coffres apparents en saillie extérieure des volets roulants.

Dans le cas où les constructions apparaissent dans les perspectives lointaines (depuis les espaces naturels), et pour les constructions marquant les entrées d'agglomération, (mais aussi pour celles qui présenteraient un faitage de toit orienté dans le sens de la pente), il conviendra de porter une attention particulière au traitement des pignons, et de favoriser leur intégration dans les paysages. En conséquence, ces pignons seront discrets : d'un enduit de couleur sombre et/ou en briques. Les essentages en tuile, en ardoise ou en clin sont recommandés.

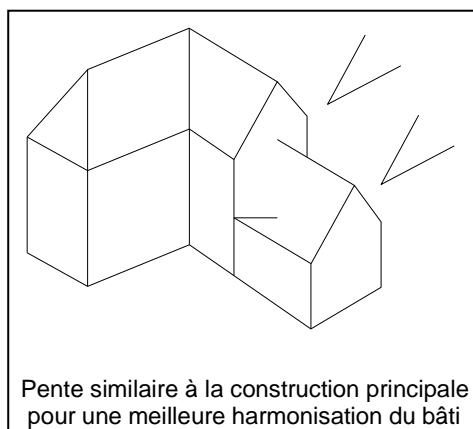
## **Constructions à usage d'annexe et les extensions** **II**

### **1. Toitures**

Les toitures des bâtiments annexes isolés ou accolés devront s'harmoniser avec le bâtiment principal : volumétrie, pente de toiture, couleur, matériau...

Les pentes de toiture des bâtiments annexes isolés doivent s'inspirer de l'environnement bâti immédiat de qualité et de la nature des matériaux employés : un bâtiment édifié en bois pourra être en monopente alors que le même bâtiment réalisé avec des fondations devra être à double pan.

Les toitures des bâtiments annexes, accolés à l'habitation principale, et des extensions dont la surface sera supérieure à 20 m<sup>2</sup>, seront à double pan.



## 2. Couvertures

Les couvertures des constructions annexes et des extensions doivent s'harmoniser avec les matériaux employés dans la construction principale.

## 3. Ouvertures en toitures

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

## 4. Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

L'emploi de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites non prévus à cet usage est interdit.

Pour les abris de jardins : l'emploi du bois en bardage (clins) pourra être recherché.

## Constructions à usage d'activités autorisées en AUr, AUrm et AUrf III

Les volumes des bâtiments doivent être les plus simples possibles.

### a) Toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale.

### b) Couvertures

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

Les couvertures seront réalisées avec des matériaux de teinte sombre et mate.

L'emploi du zinc et du cuivre est autorisé.

### c) Façades, matériaux

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

- Pour toutes constructions, l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

- L'emploi de couleurs sombres, d'aspect mat est imposé. Le blanc utilisé en couleur de revêtement est interdit.
- L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (devant être colorées) est autorisé.
- Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

## Clôtures

## IV

Les clôtures, tant sur rue qu'en limites séparatives, ne sont pas obligatoires.

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

La clôture peut être minérale et/ou végétale. L'emploi du blanc est interdit.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit.

Les essences suivantes ne sont pas admises dès lors qu'elles représentent plus de 50% de la composition végétale : thuyas, cyprès, lauriers.

### **1. Clôtures sur rue**

Le portail plein sur rue doit être d'une hauteur maximum de 2,00 mètres.

L'emploi de plaque de béton est interdit.

Tous traitements des limites de propriété autres que ceux cités ci-après sont interdits :

- mur maçonné de même hauteur que les portails : mur en briques et/ou en parpaings enduits, mur alternant moellons et briques, couronnement par un chaperon en tuiles ou en briques ;
- muret bas couronné de briques rouges unies et surmonté d'un ouvrage en bois ou en métal (lisses et potelets, grille métallique, etc à l'exclusion du grillage) ;
- haie, doublée ou non d'un grillage sur potelets métalliques, constituée de plantes et d'arbustes locaux (liste annexée à la fin du règlement).

Toutefois, pour les lotissements et ensembles de construction faisant l'objet d'un permis groupé, d'autres dispositions peuvent être admises (prise en compte des compteurs EDF/GDF, boîtes aux lettres) dès lors que les clôtures s'harmonisent entre elles et qu'elles sont cohérentes avec les prescriptions concernant la gestion des eaux de ruissellement.

### **2. Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures seront constituées d'une haie vive dense d'essences variées (charmille, lilas cytise, houx, prunelliers, amélanchiers, cornouillers sanguins, noisetiers, fusains, sureaux, érables champêtres...), et/ou d'un grillage.

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

Un soubassement (plaque de béton peinte, parpaings enduits, etc) d'une hauteur maximum de 50 cm et les palissades en bois sont autorisés.

### **Dispositions particulières :**

#### **En AUrf :**

Les parcelles doivent être délimitées par des haies vives d'essences locales et/ou d'un grillage rigide et/ou d'un soubassement d'une hauteur maximum de 50 cm.

**ARTICLE AU 12**  
**STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, en particulier hors de l'emprise des routes départementales.

**Dispositions particulières :****En AUr :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques et privées.

**En AUrm :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques et privées.

Des aires de stationnement d'au moins 25 m<sup>2</sup> chacune (y compris les accès) sont notamment exigées à raison d'un minimum de 2 places par logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 du code de l'urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements locatifs intermédiaires, etc.), cette exigence est réduite à une aire de stationnement par logement.

**En AUrf :**

Les parkings (pour les visiteurs et le personnel) d'une capacité d'accueil supérieure à 5 véhicules feront l'objet d'un plan de paysagement. Ils seront plantés à raison d'un arbre pour 5 emplacements.

**ARTICLE AU 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 des articles L 130.1 à L 130.6 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 verts ou jardin d'agrément, et régulièrement entretenus.

Le traitement des surfaces plantées doit obligatoirement utiliser des essences locales variées (liste annexée). Les plantations existantes de qualité doivent dans la mesure du possible être conservées.

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être dissimulés à la vue. Pour ce faire, l'usage d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran, est impérative.

**Dispositions particulières :**

**En AUr et AUrm :**

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.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au minimum pour 5 véhicules admissibles.

Le choix des végétaux doit être effectué parmi les essences locales (liste annexée).

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver autant que possible les plantations existantes de qualité.

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

Les espaces boisés indiqués sur le plan de zonage comme devant être créés, doivent l'être effectivement dès la mise en œuvre d'une opération dans tout ou partie de la zone concernée.

**En AUrf :**

Les aires d'activités artisanales, industrielles 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 planté, perméable.

**SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AU 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)**

Non réglementé

**Dispositions particulières :****En AUr et AUrm :**

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 A LA ZONE AGRICOLE

#### 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 hormis les constructions et installations nécessaires à l'activité qui s'y développe ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 111-2 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 au plan de zonage les bâtiments d'élevage connus à la date de l'approbation).

L'édification de clôtures est soumise à l'autorisation prévue à l'article L 441.2 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à l'article précédemment cité.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les espaces boisés indiqués sur le plan de zonage comme devant être créés, doivent l'être effectivement dès la mise en œuvre d'une opération dans tout ou partie de la zone concernée.

**SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

1. Les constructions et installations, hormis celles 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 (les « carrières » destinées au marnage des exploitations restent des extractions limitées, autorisées) ;
5. Les abris fixes ou mobiles utilisés pour l'habitation ;
6. Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes et camping-cars ;
7. Les changements de destination des bâtiments d'exploitation agricole en bâtiments d'habitation et/ou d'artisanat excepté dans le cadre d'une cessation d'activité ou d'une diversification des exploitations agricoles (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, point de vente à la ferme, camping à la ferme...) à condition qu'elles ne portent pas atteintes à l'économie agricole et qu'elles soient réalisées dans le prolongement de l'activité agricole ;
8. Les aires de jeu, de sport, les parcs d'attractions ;
9. Les constructions sur tertre ;
10. Les sous-sols ayant un accès sur la voie de desserte ;
11. La suppression des talus existants, des haies et fossés naturels.

**ARTICLE A 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 A 1.

L'implantation d'éoliennes et de locaux techniques directement liés à leur exploitation est autorisée.



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

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, à condition :

- qu'elle respecte les prescriptions définies dans le présent règlement, excepté les articles 6, 7 et 8
- et qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité publique.

### 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 voie authentique ou judiciaire ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 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 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 au titre des articles L 123-1-6° et R 123-18-2° 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 à usage d'habitation ou d'activités doit être soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

**Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur.

**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.

**ARTICLE A 5****CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10.00 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer, publiques ou privées.

Des adaptations peuvent être autorisées par rapport à ce précédent recul en cas d'extension d'un bâtiment ou d'une installation existants.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure, des éoliennes et locaux techniques liés.

**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 à la limite avec un minimum de 4 mètres.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure, et des éoliennes et locaux techniques liés.

**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.

**ARTICLE A 9****EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles A6, A7 et A8.

**ARTICLE A 10****HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ne devra pas excéder 5 mètres à l'égout par rapport au terrain naturel. Un seul niveau de comble est autorisé.

En outre, pour les bâtiments à usage d'activités autorisés, la hauteur maximum au faîtage est fixée à 15 mètres.

Les équipements autorisés d'intérêt général, économique ainsi que les éoliennes, pourront être dispensés du respect de ces règles de hauteur. Cependant, les éoliennes devront respecter une hauteur maximale de 140 mètres hors tout, pâles comprises.

**ARTICLE A 11****ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables\*.

**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.**

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.

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

Une attention particulière doit être portée aux ensembles mentionnés au sein des documents graphiques et identifiés au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, ceux-ci font l'objet de prescriptions particulières.

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

L'emploi de tôles métalliques non peintes, non laqués et de tout matériau brillant est interdit.  
L'emploi du bois est recommandé.

L'emploi, en façade, de bardages métalliques (obligatoirement traités par tous procédés évitant la rouille et masquant l'aspect de la tôle brute ou galvanisée peinture laquée en usine par exemple) ou de plaques ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) est autorisé.

L'emploi de couleurs sombres et d'aspect mat est imposé ; le noir est conseillé hormis pour les bardages bois.

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture pour les bâtiments à usage d'activités autorisés dans la zone. Les toitures des bâtiments doivent s'insérer correctement dans leur environnement et être en relation avec les toitures des constructions existantes.

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

La réglementation est identique à celle de la zone U.

## **Abris pour animaux** **III**

L'emploi du bois (clins), de teinte naturelle ou sombre est imposé.

Un soubassement en briques ou en matériaux à composante béton est autorisé à une hauteur maximale de 1 mètre. Les parpaings et briques creuses en terre cuite seront obligatoirement enduits de teinte sombre.

La couverture sera réalisée de préférence en matériaux traditionnels (tuiles, ardoises). Tout autre matériau sera de teinte noire.

## **Clôtures** **IV**

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 clôtures voisines et existantes. Elles doivent être régulièrement entretenues.

Pour les clôtures, seuls sont autorisés les haies vives d'essences locales, le bois, le fil barbelé et le grillage.

## **Annexes, abris de jardin etc...** **V**

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 y compris les chutes de bois non sectionnés.

## **Postes électriques, réseaux, divers équipements** **VI**

Les réseaux électriques et téléphone doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle.

Les antennes paraboliques doivent être disposées le plus discrètement possible, afin d'être le moins visible possible depuis l'espace public comme les espaces naturels. Elles devront être peintes de la même couleur que leur support.

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

**Dispositions particulières relatives aux éoliennes et équipements liés y compris les postes de livraison :**

Il est imposé pour les éoliennes :

- qu'elles soient de même hauteur, de même type, et de même teinte et qu'elles s'intègrent dans l'environnement immédiat ;
- Tout effet de brillance est à proscrire ;
- Aucune publicité, aucun style ne sera apposé sur les pales, tout au plus le logo et le nom du fabricant positionnés sur la nacelle.

Les équipements liés aux éoliennes devront favoriser l'intégration paysagère : une forme simple sans obligation de pente de toit minimale et un habillage bardages sont recommandés. Sera également imposé un aspect de couleur qui permet une harmonisation de l'ensemble.

**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 des articles L 130.1 à L 130.6 du Code de l'Urbanisme.

Tous les talus en friche ou boisés ainsi que les haies présentes 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 ou à l'activité agricole doivent être entretenues.

Les traitements de ces surfaces plantées devront utiliser des essences locales. (Se reporter au Cahier de recommandations architecturales).

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées. En cas d'impossibilité technique, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) 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 marcescent formant écran, est impératif.

**SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles A6 à A10.

## **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.

La zone N couvre la partie du territoire communal d'EMBREVILLE, composée des espaces naturels de la vallée sèche qui marque le territoire au Nord de l'agglomération, offrant des milieux paysagers, écologiques, faunistiques, floristiques de qualité, mais aussi de fait relativement sensibles.

#### Dispositions particulières relatives aux exploitations agricoles en application de l'article R 111-2 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 au plan de zonage 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 DU SOL****ARTICLE N 1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes constructions et occupations du sol excepté les abris ouverts pour les animaux et les équipements d'infrastructures.

**ARTICLE N 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 N1.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 3**

ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

**ARTICLE N 4**

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

**ARTICLE N 5**

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.  
Les abris ouverts pour les animaux pourront s'implanter soit en limite séparative ou soit en retrait.

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

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.  
Les abris ouverts pour les animaux pourront s'implanter soit en limite séparative ou soit en retrait.

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

Non réglementé

**ARTICLE N 9**

EMPRISE AU SOL

Non réglementé

**ARTICLE N 10**  
**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions autorisées dans la zone est limitée à 2.50 mètres à l'égout de toiture.  
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures.

**ARTICLE N 11**  
**ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'article R-111.21 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

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

**Clôtures** **I**

Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des éventuelles clôtures voisines.

Elles doivent être régulièrement entretenues.

Pour les clôtures, seuls sont autorisés les haies vives d'essences locales, le bois et le fil barbelé.  
La hauteur des clôtures n'excédera pas 2.00 mètres.

Pour les essences recommandées, il convient de se reporter au Cahier de recommandations architecturales.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé sont interdits.

**Abris ouverts pour animaux** **II**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 30 m<sup>2</sup> maximum.

Ils 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 y compris les chutes de bois non sectionnés.

**Postes électriques, réseaux et équipements divers** **III**

Les réseaux électriques et téléphone doivent être réalisés en souterrain.

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

**ARTICLE N 12**  
**STATIONNEMENT**

Non réglementé

## ARTICLE N 13

## ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

**Espaces boisés classés – Paysage**

Les espaces boisés figurant aux plans sont classés "espaces boisés à conserver ou à protéger". Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 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 des articles L 311-1 à L 311-5 du Code Forestier et L 315-6 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 de l'article L 312-1 du Code Forestier.

**Le maintien des secteurs de points de vue identifiés par le Plan Local d'Urbanisme** en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme nécessite un aménagement particulier des aires concernées. Il convient d'éviter les occupations ou utilisations des sols qui obstrueraient ou altéreraient la qualité de ces perspectives : à titre d'exemples, les écrans végétaux continus sont proscrits, les haies et clôtures respecteront une hauteur maximale de 1,20 mètre...

Des éléments de paysage, naturels, isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application des articles L 123-1-7° et R 123-21-h du Code de l'Urbanisme et non soumis à un autre régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Tous les talus en friche ou boisés 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).

**SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'UTILISATION DU SOL****ARTICLE N 14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

La densité applicable aux parcelles résulte des dispositions applicables aux articles N6 à N10.

## **ANNEXE**

# LISTE DES ESSENCES VEGETALES RECOMMANDEES

## 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 manceïenne  
Viorne obier

## ARBUSTES D'ORNEMENT

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

## VEGETAUX GRIMPANTS ET RAMPANTS

Ampelopsis  
Chèvrefeuille  
Clématite  
Houblon  
Lierre d'Irlande

## 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