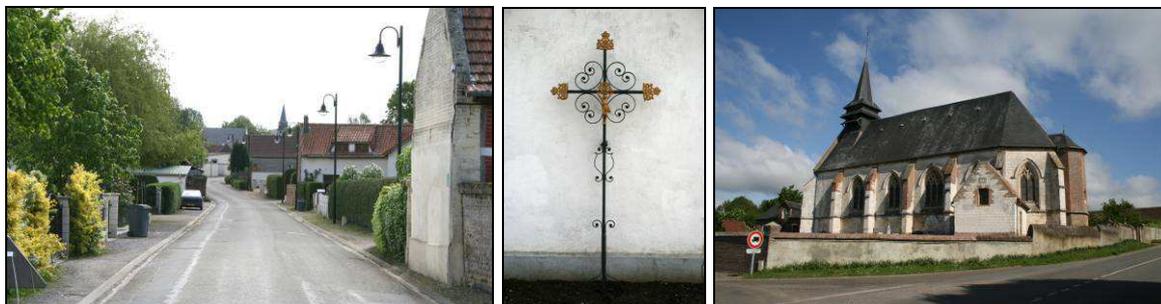


DÉPARTEMENT DE LA SOMME

# HAUTVILLERS-OUVILLE



## Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

**Approbation**

# RÈGLEMENT

4

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :

Le Maire  
Jean-Claude BUISINE

**LATITUDES**

124 Boulevard Vauban – 80100 ABBEVILLE  
☎ 03 22 24 08 71 – 📠 03 22 24 45 87  
abbville@latitudes-ge.fr



# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. DISPOSITIONS GENERALES .....</b>                            | <b>5</b>  |
| <b>2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U .....</b>              | <b>6</b>  |
| <b>3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF .....</b>             | <b>12</b> |
| <b>4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU<sub>R</sub>.....</b>  | <b>17</b> |
| <b>5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU<sub>R</sub>F.....</b> | <b>22</b> |
| <b>6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</b>               | <b>27</b> |
| <b>7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</b>               | <b>32</b> |



# 1. DISPOSITIONS GENERALES

Le territoire de HAUTVILLERS-OUVILLE couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- **zones urbaines**, repérées par les sigles U, Ue, UF et UFs correspondant aux zones équipées ou en cours d'équipement ;
- **zones à urbaniser**, repérées par les sigles AUr et AUrf, correspondant aux zones naturelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation ;
- **zones agricoles**, repérées par le sigle A, correspondant aux zones protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique ;
- **zones naturelles et forestières**, repérées par les sigles N, Nj et Nc correspondant aux zones à protéger en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui les composent.

Les plans de zonage indiquent également :

- les terrains classés comme espaces boisés à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des articles R.130-1 à R.130-15 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains classés comme espaces boisés à créer ;
- les talus, alignements d'arbres, haies significatifs à préserver ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-9, R.123-11-d et R.123-32 du Code de l'Urbanisme.

Les règles applicables pour chacune des zones sont définies dans des chapitres spécifiques respectant la nomenclature suivante (le numéro de l'article étant précédé du sigle de la zone concernée) :

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

Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits

Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

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

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

## SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## 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 (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées par le PLU.

## **2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

### **RAPPELS ET OBLIGATIONS**

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

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

#### **ARTICLE U 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

- 1) les constructions et aménagements industriels ;
- 2) la création d'installations classées pour la protection de l'environnement et les dépôts non nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou incompatibles avec la présence des habitations ;
- 3) les activités artisanales, commerciales, professions libérales, même classées, incompatibles avec la présence des habitations ;
- 4) la création de bâtiments d'activités ou l'agrandissement, la transformation des établissements existants uniquement si la nature des travaux envisagés a pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou les dangers dans le voisinage ; le Conseil Départemental d'Hygiène peut être consulté sur ce point ;
- 5) les affouillements et exhaussements des sols non liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- 6) les constructions et aménagements de bureaux ;
- 7) les constructions et aménagements à destination d'entrepôt non liés à l'agriculture.

#### **Dispositions particulières :**

En **secteur Ue**, sont interdites les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière et de fonction d'entrepôt.

#### **ARTICLE U 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le secteur exposé au bruit de la RD1001 repéré sur les plans de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999.

L'extension ou l'agrandissement d'installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisés dans les conditions de la réglementation en vigueur.

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

### **ARTICLE U 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 voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite) sont joints en annexes.

### **ARTICLE U 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 :

#### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### 2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur. Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

#### 3) Assainissement des eaux pluviales

En l'absence de réseau public, pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

#### 4) Réseaux de distribution (électricité, télécommunications,...)

Tout raccordement d'une installation nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

## **ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel fixées par la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE U 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement de voirie ou à la limite qui s'y substitue
- soit dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement de voirie ou à la limite qui s'y substitue.

En cas de retrait des constructions, une continuité visuelle par rapport à la voie doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants :

- bâtiment annexe
- portail
- clôture maçonnée ou végétale.

Un accès de voirie sécurisé peut justifier une décroche au niveau du portail par rapport à l'alignement.

Les marges de reculement doivent être plantées ou traitées en jardin d'agrément.

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

En cas de sinistre, et seulement dans ce cas, la reconstruction à l'identique et donc un retrait plus important est autorisée.

## **ARTICLE U 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

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

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

Non réglementé.

## **ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE U 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article U11 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

*« 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. »*

### **2) 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 doivent s'adapter au relief du terrain.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel au point le plus élevé sous l'emprise de la construction.

### **3) Toitures**

#### a) Pentes des toitures :

Non réglementées.

#### b) Couvertures :

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect et notamment la teinte des matériaux dominant dans l'environnement immédiat (tuiles rouges ou amarantes flammées, ardoises naturelles ou matériaux d'aspect similaire).

L'utilisation du bac acier et de tôles laquées n'est autorisée que pour les annexes, les bâtiments publics et à usage d'activités.

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

### **4) Pignons et façades**

#### a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les annexes visibles du domaine public.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

En cas de réalisation d'un soubassement, celui-ci doit être réalisé sur tout le pourtour de la construction et descendre jusqu'au sol et le long des façades dégagées du sous-sol.

#### b) Matériaux :

Les parpaings ou les briques creuses doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit ou revêtement.

Les enduits, les peintures de ravalement, les bardages métalliques doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes sont interdites.

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

### **5) Clôtures**

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...), briques flammées ou léopard, matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

Les clôtures en front de rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ou panneau rigide de couleur verte,
- soit par un mur en harmonie avec la construction principale, en briques apparentes ou en pierres jointoyées ou enduit,
- soit par un muret de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale, d'une hauteur de 0,80 mètre maximum et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale ; le muret peut être doublé d'une haie vive dense d'essences locales.

#### **6) Ouvrages techniques divers :**

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela, il est exigé :

**1) Pour les constructions à usage d'habitation :** 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété, sauf pour programme de logements sociaux (1 place par unité).

**2) Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non) :** 1 place supplémentaire pour 5 logements construits, réservée aux visiteurs.

**3) Pour les bureaux (y compris bâtiments publics) :** 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre.

**4) Pour les industries et artisanat autorisables :** aménagement de surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

**5) Pour les commerces courants :** 1 place par 25m<sup>2</sup> de surface de vente.

**6) Pour les hôtels, restaurants :** 1 place par 10m<sup>2</sup> de surface de salle de restauration et 1 place par chambre.

### **ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations doivent être d'essences locales, arbres fruitiers compris.

A titre d'exemples, sont autorisés :

- arbres pour la plantation en isolé, alignement ou groupe : érable champêtre, aulne glutineux, frêne commun, chêne sessile, hêtre, érable sycomore, érable plane, orme résistant, peuplier tremble, alisier torminal, tilleul d'Europe,...
- arbustes de base pour haies : bourdaine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, troène commun, viorne obier, hêtreille...

Les thuyas et les lauriers sont interdits.

Les espaces restant libres et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et les cuves ou dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les espaces boisés et plantations d'alignement figurant au plan sont classés « espaces boisés à conserver ou à protéger ». Ils sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130.5 et L130.6 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE U 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

#### **ARTICLE U 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE U 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

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

#### **RAPPELS ET OBLIGATIONS**

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

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

##### **ARTICLE UF 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

- 1) les constructions nouvelles à usage d'habitation sauf celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements;
- 2) les exploitations agricole ou forestière ;
- 3) les affouillements et exhaussements des sols non liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

##### **ARTICLE UF 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le secteur exposé au bruit de la RD1001, les constructions sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999.

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

##### **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 voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite) sont joints en annexes.

### **Dispositions particulières :**

En secteur UFs, les dispositions de la zone UF sont appliquées. S'ajoutent:

- les accès à la zone sont prévus uniquement à partir de la RD 1001.

### **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 :

#### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

#### 2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur. Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

#### 3) Assainissement des eaux pluviales

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

#### 5) Réseaux de distribution (électricité, télécommunications,...)

Tout raccordement d'une installation nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### **ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel fixées par la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement de voirie
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie.

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

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

## **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 avec un minimum de 4 mètres, 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 du terrain naturel à l'exception des installations techniques de grande hauteur (cheminée, antennes, silos...).

Une hauteur supérieure peut être admise pour les équipements d'infrastructures, publics, et d'intérêt collectif, publics ou privés, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent et à condition que le projet soit étudié et intégré à l'environnement naturel et bâti.

## **ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article UF11 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

*« 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. »*

### **2) 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.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction doit être placée hors d'eau de la voirie publique.

### **3) Toitures**

#### a) Pentes des toitures :

Non réglementé.

#### b) Couverture :

Les toitures d'aspect métallique ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes et à usage d'activités.

#### c) Ouvertures en toitures :

Non réglementé.

#### **4) Pignons et façades**

##### a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

##### b) Matériaux :

Les parpaings ou les briques creuses doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit ou revêtement. Les enduits, les peintures de ravalement, les bardages métalliques doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes sont interdites. Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

##### c) Ouvertures :

Non réglementé.

#### **5) Clôtures**

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

#### **6) Ouvrages techniques divers :**

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

### **ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1) Les « espaces boisés classés » figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130.5 et L130.6 du Code de l'Urbanisme.

2) 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 doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

3) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et les cuves ou dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

4) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas par exemple).

### **SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UF 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UF 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUr**

### **RAPPELS ET OBLIGATIONS**

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

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

#### **ARTICLE AUr 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

- 1) les constructions et aménagements industriels ;
- 2) les constructions et aménagements liés aux exploitations agricoles ou forestières ;
- 3) les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier ;
- 4) les installations classées pour la protection de l'environnement et les dépôts non nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou incompatibles avec la présence des habitations ;
- 5) les activités artisanales, commerciales, professions libérales, même classées, incompatibles avec la présence des habitations ;
- 6) les affouillements et exhaussements des sols non liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;

#### **ARTICLE AUr 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'aménagement de tout ou partie de la zone doit s'inscrire dans un plan d'aménagement d'ensemble.

Ainsi, sont autorisées les constructions sous réserve que :

- le projet démontre qu'il s'intègre dans une organisation réfléchie de l'ensemble de la zone et qu'il ne compromet pas l'aménagement de la partie restante.
- les dimensions des réseaux, dès la première tranche, soient prévues pour permettre la réalisation des tranches suivantes.

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

#### **ARTICLE AUr 3 : ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain est constructible sous réserve que l'aménageur prenne à sa charge ou délègue conventionnellement la réalisation des équipements internes nécessaires à la viabilisation de la zone.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite) sont joints en annexes.

#### **ARTICLE AUr 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'aménageur doit prendre à sa charge ou déléguer conventionnellement la réalisation des équipements internes nécessaires à la viabilisation de la zone.

##### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

##### 2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur.

Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

##### 3) Assainissement des eaux pluviales

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

##### 4) Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, y compris les opérations de lotissement et de permis groupé, le raccordement sur les réseaux électrique et téléphonique doit être effectué par passage souterrain.

#### **ARTICLE AUr 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel fixées par la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE AUr 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement de voirie
- soit dans une bande comprise entre 5 et 20 mètres par rapport à l'alignement de voirie.

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

#### **ARTICLE AUr 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

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

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

Non réglementé.

## **ARTICLE AUr 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUr 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 10 mètres au faitage.

## **ARTICLE AUr 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article AUr11 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

*« 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. »*

### **2) 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 doivent s'adapter au relief du terrain.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel au point le plus élevé sous l'emprise de la construction.

### **3) Toitures**

#### **a) Pentes des toitures :**

Non réglementé.

#### **b) Couvertures :**

Les toitures d'aspect métallique ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes et à usage d'activités.

#### **c) Ouvertures en toitures :**

Non réglementé.

### **4) Pignons et façades**

#### **a) Unité d'aspect :**

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les annexes visibles du domaine public.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

En cas de réalisation d'un soubassement, celui-ci doit être réalisé sur tout le pourtour de la construction et descendre jusqu'au sol et le long des façades dégagées du sous-sol.

#### b) Matériaux :

Les parpaings ou les briques creuses doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit ou revêtement.

Les enduits, les peintures de ravalement, les bardages métalliques doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes sont interdites.

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

### 5) Clôtures

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...), briques flammées ou léopard, matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

Les clôtures en front de rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ou panneau rigide de couleur verte,
- soit par un mur en harmonie avec la construction principale, en briques apparentes ou en pierres jointoyées ou enduit,
- soit par un muret de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale, d'une hauteur de 0,80 mètre maximum et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale ; le muret peut être doublé d'une haie vive dense d'essences locales.

### 6) Ouvrages techniques divers :

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

## ARTICLE AUr 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour cela, il est exigé :

- 1) **Dans les espaces communs :** 1 place de stationnement pour 3 logements dont 15% de place handicapées avec un minimum de 1.
- 2) **Dans les espaces privés :**
  - **Pour les constructions à usage d'habitation :** 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété.
  - **Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non) :** 1 place supplémentaire pour 5 logements construits, réservée aux visiteurs, en plus de la règle définie au 1).

## ARTICLE AUr 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) 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 doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

2) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et les cuves ou dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, sont recommandés à être enterrés. A défaut, ils doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

3) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas par exemple).

4) Une ceinture verte constituée d'essences locales doit être créée le long des limites extérieures des zones AUr au contact des zones A, pour assurer la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole ou naturel. Cette ceinture verte peut faire l'objet de trouées pour l'aménagement du réseau viaire.

A titre d'exemples, sont autorisés :

- arbres pour la plantation en isolé, alignement ou groupe : érable champêtre, aulne glutineux, frêne commun, chêne sessile, hêtre, érable sycomore, érable plane, orme résistant, peuplier tremble, alisier torminal, tilleul d'Europe,...
- arbustes de base pour haies : bourdaine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, troène commun, viorne obier, hétrille...

### **SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUr 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUr 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUr 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUrf**

### **RAPPELS ET OBLIGATIONS**

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

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

#### **ARTICLE AUrf 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

- 1) les constructions nouvelles à usage d'habitation sauf celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou la sécurité des établissements ;
- 2) les exploitations agricoles ou forestières ;
- 3) les affouillements et exhaussements des sols non liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **ARTICLE AUrf 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'aménagement de tout ou partie de la zone doit s'inscrire dans un plan d'aménagement d'ensemble.

Ainsi, sont autorisées les constructions sous réserve que :

- le projet démontre qu'il s'intègre dans une organisation réfléchie de l'ensemble de la zone et qu'il ne compromet pas l'aménagement de la partie restante.
- les dimensions des réseaux, dès la première tranche, soient prévues pour permettre la réalisation des tranches suivantes.

Dans le secteur exposé au bruit de la RD1001, les constructions sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999.

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

#### **ARTICLE AUrf 3 : ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain est constructible sous réserve que l'aménageur prenne à sa charge ou délègue conventionnellement la réalisation des équipements internes nécessaires à la viabilisation de la zone.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite) sont joints en annexes.

#### **ARTICLE AUrf 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'aménageur doit prendre à sa charge ou déléguer conventionnellement la réalisation des équipements internes nécessaires à la viabilisation de la zone.

##### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitations ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

##### 2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur.

Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

##### 3) Assainissement des eaux pluviales

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

##### 4) Réseaux électriques et téléphoniques

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Pour toute nouvelle construction, y compris les opérations de lotissement et de permis groupé, le raccordement sur les réseaux électrique et téléphonique doit être effectué par passage souterrain.

#### **ARTICLE AUrf 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un réseau d'assainissement doit satisfaire aux conditions d'assainissement individuel fixées par la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE AUrf 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

- soit à l'alignement de voirie
- soit avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de voirie.

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

#### **ARTICLE AUrf 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées avec un minimum de 5 mètres de retrait par rapport aux limites séparatives.

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

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

Non réglementé.

## **ARTICLE AUrf 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUrf 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions dans la zone est fixée à 10 mètres au faîtage.

## **ARTICLE AUrf 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **1) Dispositions générales**

Les dispositions de l'article AUrf11 ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

*« 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. »*

### **2) 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 doivent s'adapter au relief du terrain.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel au point le plus élevé sous l'emprise de la construction.

### **3) Toitures**

#### a) Pentes des toitures :

Non réglementé.

#### b) Couvertures :

Les toitures d'aspect métallique ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes et à usage d'activités.

#### c) Ouvertures en toitures :

Non réglementé.

### **4) Pignons et façades**

#### a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les annexes visibles du domaine public.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

En cas de réalisation d'un soubassement, celui-ci doit être réalisé sur tout le pourtour de la construction et descendre jusqu'au sol et le long des façades dégagées du sous-sol.

#### b) Matériaux :

Les parpaings ou les briques creuses doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit ou revêtement.

Les enduits, les peintures de ravalement, les bardages métalliques doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes sont interdites.

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

### **5) Clôtures**

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...), briques flammées ou léopard, matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures en plaques de béton armé.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures en front de rue doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense d'essences locales, doublée ou non d'un grillage ou panneau rigide de couleur verte,
- soit par un mur en harmonie avec la construction principale, en briques apparentes ou en pierres jointoyées ou enduit,
- soit par un muret de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale, d'une hauteur de 0,80 mètre maximum et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale ; le muret peut être doublé d'une haie vive dense d'essences locales.

### **6) Ouvrages techniques divers :**

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

## **ARTICLE AUrf 12 : STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE AUrf 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1) 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 doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.

2) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et les cuves ou dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, sont recommandés à être enterrés. A défaut, ils doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

3) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas par exemple).

4) Une ceinture verte constituée d'essences locales doit être créée le long des limites extérieures des zones AUrf au contact des zones A, pour assurer la transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole ou naturel. Cette ceinture verte peut faire l'objet de trouées pour l'aménagement du réseau viaire.

A titre d'exemples, sont autorisés :

- arbres pour la plantation en isolé, alignement ou groupe : érable champêtre, aulne glutineux, frêne commun, chêne sessile, hêtre, érable sycomore, érable plane, orme résistant, peuplier tremble, alisier torminal, tilleul d'Europe,...
- arbustes de base pour haies : bourdaine, cornouiller mâle, cornouiller sanguin, fusain d'Europe, nerprun purgatif, noisetier, prunellier, troène commun, viorne obier, hêtrille...

### **SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUrf 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUrf 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUrf 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **RAPPELS ET OBLIGATIONS**

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

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

#### **ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

- 1) les constructions et aménagements à destination d'habitation autres que celles destinées au logement des exploitants agricoles ;
- 2) les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier ;
- 3) les constructions et aménagements à destination de bureaux ;
- 4) les constructions et aménagements à destination de commerce ;
- 5) les constructions et aménagements à destination d'artisanat ;
- 6) les constructions et aménagements à destination d'industrie ;
- 7) les constructions et aménagements à destination d'entrepôt non liés à l'agriculture ;
- 8) les affouillements et exhaussements des sols non liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

#### **ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- 1) les habitations destinées au logement des exploitants agricoles doivent être situées à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles nécessitant la proximité des exploitants ;
- 2) la reconstruction, la modification, l'agrandissement des habitations existantes, sous réserve du respect des dispositions du présent chapitre et qu'il n'en résulte pas une atteinte à l'économie générale ;
- 3) dans le secteur exposé au bruit de la RD1001, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 novembre 1999
- 4) la construction de miradors sous réserve du respect de la législation en vigueur.

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

#### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

L'équipement est à la charge du constructeur sauf accord conventionnel de prise en charge différente.

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 voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées) sont joints en annexes.

#### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'équipement est à la charge du constructeur sauf accord conventionnel de prise en charge différente.

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 :

##### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitations ou d'activités doit être, soit raccordée au réseau public d'eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit alimentée en eau potable par un captage, forage ou puits particuliers, conformément à la législation en vigueur.

##### 2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur.

##### 3) Assainissement des eaux pluviales

Pour toutes constructions ou installations nouvelles, le constructeur doit réaliser les aménagements nécessaires permettant l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

#### **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie minimale des terrains constructibles doit être compatible avec un dispositif d'assainissement autonome.

## **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 5 mètres de l'axe des voies existantes ou prévues, sauf en cas d'aménagement, extension ou reconstruction à l'identique suite à un sinistre d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs minimums ci-avant, s'il n'y a pas diminution du recul actuel.

Des dérogations en matière de distances minimales peuvent être accordées pour l'implantation de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions législatives et réglementations en vigueur.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives 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 5 mètres.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 10 mètres au faîtage.

Les constructions à usage agricole ne doivent pas excéder 16 mètres au faîtage.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à un plafond de hauteur.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **1) Dispositions générales**

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

Article R.111.21 (à la date d'approbation du PLU) : « *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.* »

## **2) 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 terrassements visant à niveler un terrain pour diminuer l'impact visuel d'un bâtiment peuvent être imposés.

## **3) Toitures**

### a) Pentes des toitures :

Non réglementé.

### b) Couvertures :

Les toitures d'aspect métallique ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes et à usage d'activités.

### c) Ouvertures en toitures :

Non réglementé.

## **4) Pignons et façades**

### a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents mais s'harmonisant entre eux.

En cas de réalisation d'un soubassement, celui-ci doit être réalisé sur tout le pourtour de la construction et descendre jusqu'au sol et le long des façades dégagées du sous-sol.

### b) Matériaux :

Les parpaings ou les briques creuses doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit ou revêtement.

Les enduits, les peintures de ravalement, les bardages métalliques doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes sont interdites.

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

## **5) Clôtures**

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...), matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

## **6) Ouvrages techniques divers**

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec l'environnement.

## **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.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1) Les « espaces boisés classés » figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130.5 et L130.6 du Code de l'Urbanisme.

2) Les bâtiments de longueur supérieure à 30 mètres doivent être accompagnés, en dehors des zones d'accès, par des plantations d'essences locales dont la hauteur à l'âge adulte atteindra l'égout de toiture.

3) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et les cuves ou dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

4) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas par exemple).

## **SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

### **RAPPELS ET OBLIGATIONS**

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

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

#### **ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Sont interdits :

- 1) les constructions et aménagements à destination d'habitation autres que celles autorisées en secteurs Nc et Nj ;
- 2) les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier ;
- 3) les constructions et aménagements à destination de bureaux ;
- 4) les constructions et aménagements à destination de commerce ;
- 5) les constructions et aménagements à destination d'artisanat ;
- 6) les constructions et aménagements à destination d'industrie ;
- 7) les constructions et aménagements liés aux exploitations agricoles ;
- 8) les constructions et aménagements à destination d'entrepôt.

#### **ARTICLE N 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions :

- 1) la modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques ;
- 2) l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes et de leurs annexes
- 3) la reconstruction en cas de sinistre, des constructions existantes, dans la limite de l'emprise au sol existante.

#### **Dispositions particulières :**

En **secteur Nc**, est autorisé la reconstruction en cas de sinistre, l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes et de leurs annexes, ainsi que l'aménagement de garages, piscines, abris de jardin, bûchers, remises, serres... n'excédant pas 30m<sup>2</sup> de superficie.

En **secteur Nj**, n'est autorisé que l'aménagement de garages, piscines, abris de jardin, bûchers, remises, serres... n'excédant pas 30m<sup>2</sup> de superficie.

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

### **ARTICLE N 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 voisin.

### **ARTICLE N 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 :

#### 1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation permise doit être alimentée en eau potable :

- soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes ;
- soit par captage, forage ou puits particuliers conformes à la réglementation en vigueur.

#### 2) Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome doit être conçu dans les conditions de la réglementation en vigueur. Les installations sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'assainissement.

#### 3) Réseaux électriques

Les réseaux électriques moyenne et basse tensions doivent être réalisés en souterrain.

### **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 5 mètres de l'axe des voies existantes ou prévues, sauf en cas d'aménagement, extension ou reconstruction à l'identique suite à un sinistre d'un bâtiment existant ne respectant pas les reculs minimums ci-avant, s'il n'y a pas diminution du recul actuel.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives 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 3 mètres.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

### **Dispositions particulières :**

En **secteur Nj**, les garages, piscines, abris de jardin, bûchers, remises, serres... ne doivent pas excéder 30m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Dispositions particulières :**

En **secteur Nc**, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes.

En **secteur Nj**, la hauteur des constructions est limitée à 3 mètres au faîtage

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **1) Dispositions générales**

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

Article R.111.21 (à la date d'approbation du PLU) : « *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.* »

### **2) 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 doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur tertre sont interdites.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

### **3) Toitures**

Non réglementé.

### **4) Pignons et façades**

Non réglementé.

### **5) Clôtures**

Non réglementé.

### **6) Ouvrages techniques divers :**

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent s'intégrer dans l'environnement.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1) Les « espaces boisés classés » de moins de 4 ha figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1, L130.5 et L130.6 du Code de l'Urbanisme.

2) Tous les espaces boisés depuis plus de 20 ans (sauf peupleraies) et d'une superficie égale ou supérieure à 4 ha d'un seul tenant, appartenant à des particuliers, sont soumis aux dispositions des articles L311-1 à L311-5 du Code Forestier relatifs aux défrichements, et L311-6 du Code de l'Urbanisme relatifs aux lotissements. Le défrichement des bois appartenant aux collectivités, établissements publics, établissements d'utilité publique, sections mutualistes et Caisses d'Épargne est, dans tous les cas, soumis aux dispositions du Code Forestier.

3) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas par exemple).

## **SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.

#### **Dispositions particulières :**

En **secteur Nj**, le coefficient d'occupation du sol est de 20%.

### **ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.