

PLU

Plan Local d'Urbanisme

Approbation

6 - Règlement

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 10 juin 2013



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent Règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire communal de CRECY-EN-PONTHIEU en totalité.

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

I. LES DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC DU RNU

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

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

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

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

- Le Plan Local d'Urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat.
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

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

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

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

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones 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

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

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

Elle se hiérarchise en six secteurs :

- **Un secteur Ua** délimite le tissu ancien, où le bâti est dense et implanté à l'alignement de la voie ou à proximité
 - **Un secteur Ub** abrite un tissu ancien plus lâche en terme d'implantation par rapport à l'espace public, caractéristique des faubourgs
 - **Un secteur Uc** englobe les opérations urbaines plus récentes qui se différencient des formes urbaines traditionnelles comme, notamment, les zones pavillonnaires
 - **Un secteur Ue** accueille les différents équipements publics et/ou d'intérêt général.
 - **Un secteur Ui** regroupe l'habitat particularisé en lisière de forêt à Marcheville et à Crécy-Grange
 - **Un secteur Up** englobe l'habitat rural traditionnel présent à Caumartin et spécialement marqué par les longères.
- **La zone UF** abrite les établissements industriels, artisanaux, commerciaux et de service, présentant peu de nuisances.

2) Les zones A 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, à plus ou moins long terme.

- **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 en périphérie immédiate et en capacité suffisante par les réseaux. Elle est réservée à une urbanisation future dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

3) Les zones Agricoles

Elle est repérée aux plans de zonage par un indice commençant **par la lettre A**.

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

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

4) Les zones Naturelles

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

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

- **La zone N** protège ainsi les espaces naturels sensibles et/ou de qualité.
 - **Un secteur Ne** identifie les équipements publics positionnés dans un contexte naturel,
 - **Un secteur Nj** caractérise les secteurs de jardins,
 - **Un secteur Nt** regroupe les aménagements et installations liés à la valorisation du Site de la Bataille de Crécy,
 - **Un secteur Nzh** couvre les zones du territoire à dominante humide délimitées dans le cadre du SDAGE¹

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

- **Un secteur Nh** fait référence à la protection des périmètres rapprochés des captages d'eau potable.

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
- 4) Des cônes de vues à préserver
- 5) Des interdictions d'accès.

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

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

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

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

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

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

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

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

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

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

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

L'adaptation n'est donc légale qu'à la double condition qu'elle soit indispensable pour que le projet puisse être autorisé et qu'elle soit justifiée par l'un au moins des trois motifs précités.

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

ARTICLE V – PERMIS DE DEMOLIR

Le Code de l'Urbanisme régit les dispositions relatives au permis de démolir. Le conseil municipal a institué ledit permis sur la commune.

ARTICLE VI – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément au 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. Le conseil municipal a décidé d'instituer ledit droit sur la commune.

ZONE URBAINE

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

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

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

Un secteur Ub couvre le tissu ancien dont l'implantation est plus lâche par rapport à l'espace public, caractéristique des faubourgs,

Un secteur Uc englobe les opérations urbaines plus récentes qui se différencient des formes urbaines traditionnelles comme, notamment, les zones pavillonnaires,

Un secteur Ue identifie des polarités composées d'équipements, de services et d'activités d'intérêt général et/ou répondant à la satisfaction des besoins des habitants.

Un secteur Ui regroupe l'habitat particularisé en lisière de forêt à Marcheville et à Crécy Grange,

Un secteur Up englobe l'habitat rural traditionnel présent à Caumartin et spécialement marqué par les longères.

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

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

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

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

Voir Article VI du Titre I.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U

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

ARTICLE U 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement qui ne sont pas nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants ou qui sont incompatibles avec la présence des habitations.
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets, ainsi que d'anciens véhicules désaffectés
3. Les affouillements et exhaussements des sols, exceptés pour création de sous-sols, piscines et bassins d'agrément
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières
5. Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs (au sens du Code de l'Urbanisme : « constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par l'article R 111-16 du Code de la Construction et de l'Habitation »)
6. La création de bâtiments agricoles en dehors des sièges et établissements existants
7. Les constructions sur tertre
8. Les constructions d'habitations nouvelles en second rang
9. Les sous-sols pour certaines parcelles des secteurs Ub et Uc identifiées au plan de zonage (mais les vides-sanitaires restent autorisés).

ARTICLE U 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE U 3 ACCES ET VOIRIE

Accès I

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

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

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

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

Voirie II

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

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

Déchets III

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

ARTICLE U 4**DESSERTER 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 et aux prescriptions ci-après.

Eau potable **I**

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. De même une demande spécifique doit impérativement être formulée auprès des services compétents afin de réaliser ce branchement.

Assainissement **II**

Le raccordement des nouvelles habitations au réseau collectif sera obligatoire dès lors que ce dernier sera effectif.

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

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

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

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

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

Electricité et Télécommunications **III**

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

ARTICLE U 5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

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

Les règles d'implantation prennent pour repère la façade sur rue de la construction.

En Ua :

La construction d'habitation ou à usage d'activité doit être implantée à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois, si les constructions principales des deux parcelles latérales sont implantées en retrait par rapport à la voie, les nouvelles constructions peuvent opérer un retrait dans une limite de 8 m par rapport à cette même voie.

En Ub :

La construction d'habitation ou d'activité **doit** se positionner dans une bande de 0 à 8 m par rapport à l'alignement.

Toutefois, si les constructions principales des parcelles latérales sont implantées à plus de 8 m par rapport à la voie, la nouvelle construction peut se reculer jusqu'à la plus éloignée des deux.

En Uc, Ui et Up :

La construction d'habitation ou à usage d'activité se situera dans une bande de 12 mètres maximum comptés par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Toutefois, si les constructions principales des parcelles latérales sont implantées à plus de 12 mètres par rapport à la voie, la nouvelle construction peut se reculer jusqu'à la plus éloignée des deux.

De plus, en Ub, la limite de chaque parcelle bordant la Place du 8 mai 1945 ou celle du Monument aux Morts devra être construite au moins pour moitié à l'alignement, que ce soit par le biais de la construction principale ou d'annexes.

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

- annexes
- extensions
- réhabilitations
- bâtiments agricoles
- installations non nommées
- **équipements du secteur Ue et / ou d'intérêt général.**

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

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

La construction d'habitation, **ou son annexe accolée**, doit rejoindre les deux limites séparatives latérales.

La construction de bâtiment à usage d'activité doit rejoindre au moins l'une des deux limites séparatives latérales.

En Ub :

La construction, **ou son annexe accolée**, doit rejoindre au moins l'une des deux limites séparatives latérales.

En Uc, Ui et Up :

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

En Ua, Ub, Uc, Ui et Up :

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

En Ue :

Les constructions peuvent rejoindre les limites séparatives ou être implantées en retrait. Dans ce dernier cas, le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 4 mètres.

Les précédentes dispositions ne s'appliquent pas aux :

- annexes et extensions. Celles-ci peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou avec un retrait minimal de 50 cm par rapport à cette limite.
- réhabilitations ou installations non nommées. Celles-ci peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou avec un retrait minimal de 50 cm par rapport à cette limite.

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

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

ARTICLE U 9**EMPRISE AU SOL**

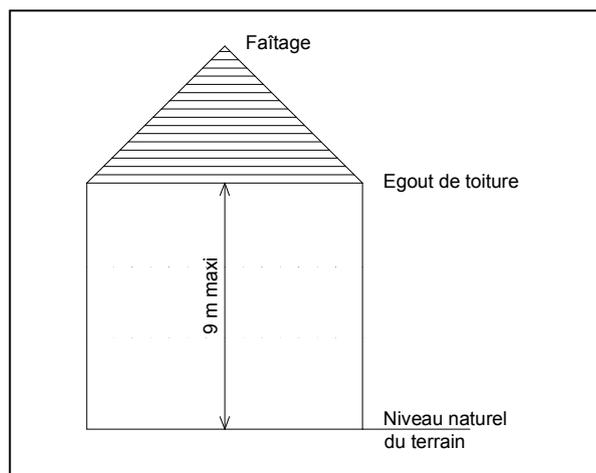
Non réglementé.

ARTICLE U 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

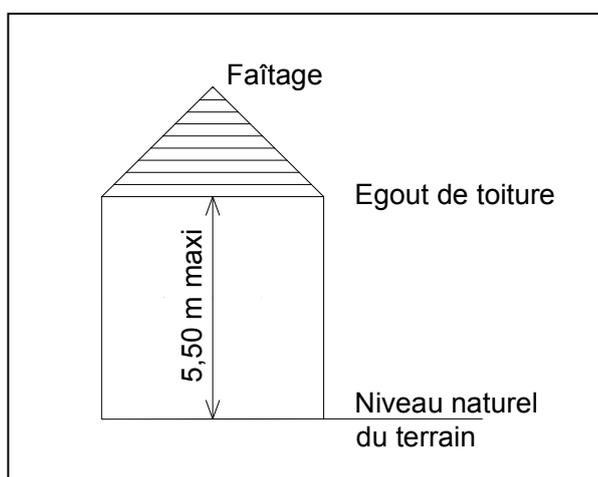
La hauteur des constructions est à mesurer du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction à l'égout de toiture - ou acrotère - et au faitage.

Un seul niveau de comble est autorisé.

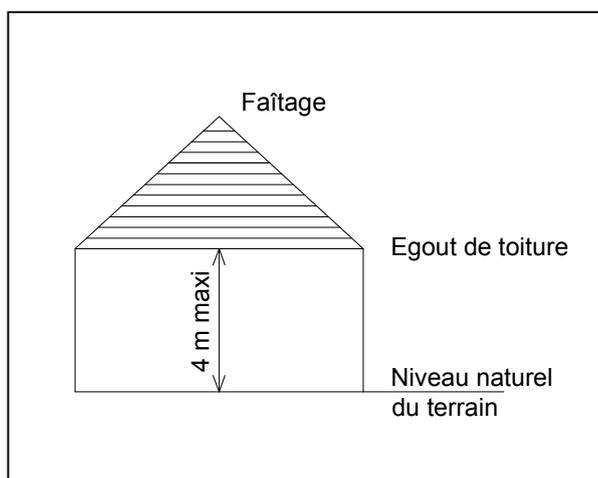
- **En Ua**, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres à l'égout de toiture ou acrotère et à 14 mètres au faîtage.



- **En Ub et Uj**, la hauteur maximale est fixée à 5.50 mètres à l'égout de toiture ou acrotère et à 9.50 mètres au faîtage.



- **En Uc et Up**, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres à l'égout de toiture ou acrotère et à 8 mètres au faîtage.



En Ub et Uc, il peut être dérogé aux dispositions précédentes dans le cadre d'une habitation collective comprenant 8 logements au minimum. La hauteur maximale est alors fixée à 7 mètres à l'égout de toiture ou acrotère et à 12 mètres au faîtage.

Dans tous secteurs, les bâtiments agricoles sont autorisés à déroger à cette règle s'ils sont implantés à plus de 12 m de la voie. Dans ce cas, leur hauteur maximale est fixée à 12 m.

Les autres bâtiments d'activités autorisés dans la zone et les équipements situés **en secteur Ue** ne sont pas concernés par les règles précédentes. Leur hauteur maximale est cependant fixée à 10 mètres.

ARTICLE U 11

ASPECT EXTERIEUR

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

En outre, tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il en sera de même pour les projets de renouvellement urbain (par exemple, l'ancien silo agricole).

Les techniques de construction et les composantes architecturales utilisées doivent correspondre à celles de la région.

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

Les techniques de construction à vocation écologique non prises en compte dans le présent règlement peuvent être acceptées sous réserve d'une étude préalable au permis de construire. Cette étude sera relative, d'une part à l'intégration du projet dans le contexte urbain environnant, d'autre part au réel impact écologique du procédé mis en œuvre. Elle sera remise au service compétent en mairie.

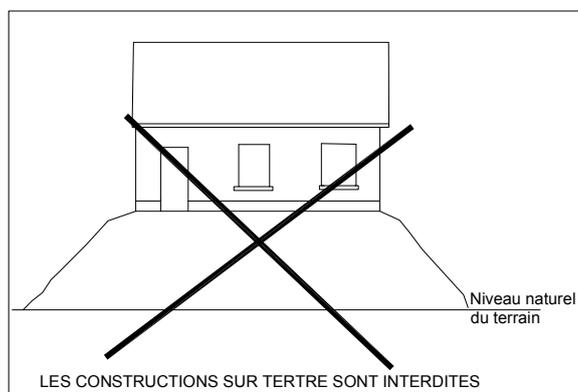
Matériaux

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

Volumes et terrassements

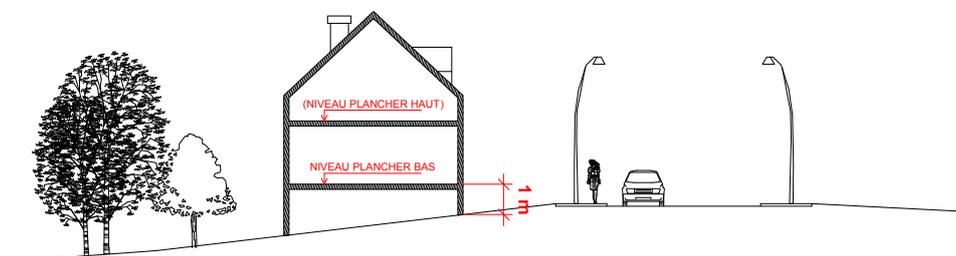
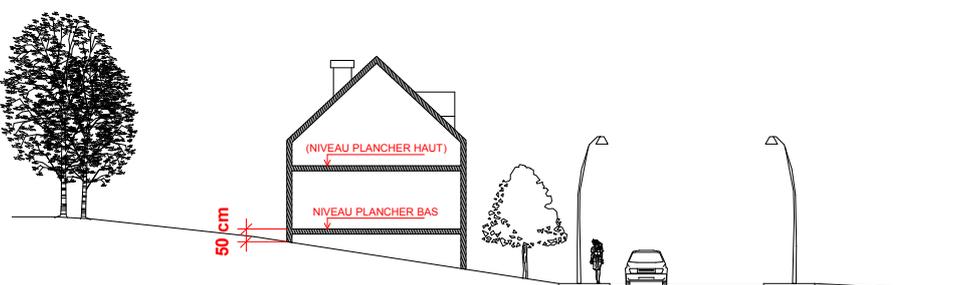
Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement. Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural.

Sauf en cas d'extension jointive de l'habitation, les constructions sur terre sont interdites :



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

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



De plus :

En secteur Up, les constructions principales seront de forme rectangulaire. La largeur de la construction équivaldra au maximum à la moitié de la longueur.

En secteur Ul, les constructions d'habitation ne pourront en aucun cas être cubiques. La largeur de la construction équivaldra au maximum aux deux tiers de la longueur.

CET ARTICLE SE HIERARCHISE EN 4 PARTIES :

- I. **Constructions à usage d'habitation**
- II. **Constructions à usage d'annexes et les extensions**
- III. **Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone et les équipements publics en secteur Ue**
- IV. **Clôtures**

Constructions à usage d'habitation **I**

1. Inclinaison des toitures

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

La pente principale des toitures des constructions nouvelles respectera un angle :

- compris entre 35° et 45° comptés par rapport à l'horizontale en secteurs Ua, Ub **et Ul**
- compris entre 30° et 45° comptés par rapport à l'horizontale en secteur Uc
- de 45° comptés par rapport à l'horizontale en secteurs Up.

Les toits à la Mansart sont autorisés :

- pour les habitations individuelles en secteurs Ua et Ub
- pour les habitations collectives, dans tous secteurs.

Les coyaux sont autorisés pour tous secteurs.



▲ COYAU



TOIT A LA MANSART ▲

Afin de limiter l'impact du ruissellement, un débord de toiture sur pignon est imposé lorsque les habitations ne sont ni accolées, ni implantées en limite séparative. Ce débord devra être d'une largeur constante de 20 cm minimum.

2. Aspect des toitures

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

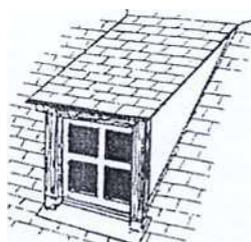
L'emploi de tôles d'aspect métallique et de tout matériau brillant est interdit.

Les plaques translucides en couverture sont interdites.

3. Ouvertures en toiture

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

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



lucarne rampante
ou en chien couché



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



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



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

Exemples de lucarnes recommandées

Les "chiens-assis" sont interdits.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture.

4. Cas particuliers

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

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

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

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

Les façades seront traitées en matériaux d'aspect brique ou torchis, en clins, ou recouvertes d'un enduit qui s'harmonise avec l'environnement dans lequel s'insère le projet. Les matériaux d'aspect brique en particulier seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge). Les tonalités et motifs jaunes, léopard, flammées ou saumonées sont interdits.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des teintes et/ou des matériaux différents (pignons et soubassements en briques, brique/pierre, clins, enduit...) et s'harmonisant entre eux.

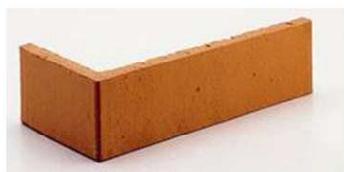
Dans le cas de réalisation d'un soubassement celui-ci devra être présent sur tout le pourtour de la maison. Il devra en outre descendre jusqu'au sol et le long des façades dégagées du sous-sol.

De plus, **en secteur UI**, hormis pour le clin d'aspect bois naturel, le blanc et les teintes claires sont interdits en revêtement de pignon.

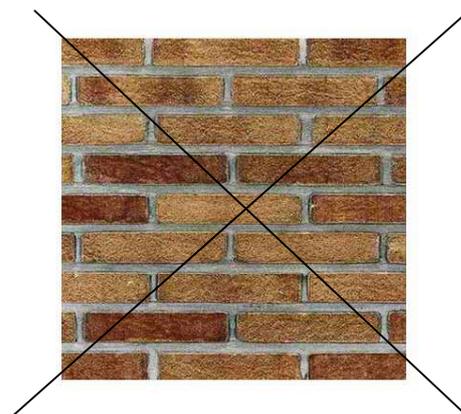
En Ua et Ub, compte tenu de la forte représentation de la brique dans les bâtisses, ce matériau ou matériau d'aspect similaire devra apparaître dans toute nouvelle construction quelle que soit la forme choisie (soubassement, chaîne d'angle, parement d'ouverture... ou totalité de la construction).

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

Les plaques de parement brique (distinctes de la pose de briquettes par unité qui reste autorisée) sont interdites ; de même sont interdits les placages de matériaux tels que le carrelage.



Type de briquette à assembler
unité par unité.



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

Les éléments d'aspect verre fumé sont interdits.

L'emploi de bardages métalliques et de tous matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.

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

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

Une attention particulière doit être portée aux devantures, publicités et enseignes des commerces et activités. On préférera les enseignes peintes aux caissons lumineux.

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

1. Aspect des toitures

L'aspect et la teinte de la couverture des extensions doivent être identiques à ceux de la construction principale.

2. Cas particuliers

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

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

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

3. Ouvertures en toitures

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

4. Façades, matériaux, ouvertures en façades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée, notamment lorsque les annexes sont visibles de la rue. Le choix des couleurs et des matériaux doit, de manière générale, favoriser l'intégration dans l'environnement bâti ou naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage.

Les façades situées dans une bande de 12 m par rapport à l'alignement de la voie – ou de la limite qui s'y substitue - seront traitées :

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

Les matériaux d'aspect brique seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge). Les tonalités et motifs jaunes, léopard, flammées ou saumonées sont interdits. L'emploi de couleurs criardes pour les menuiseries extérieures visibles de la rue est interdit.

Pour les extensions, le règlement est le même que celui prévu pour les habitations.

Pour toutes annexes, sont interdits :

- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...)
- l'emploi de tôles ondulées ou de plaques d'aspect béton
- l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

De plus, en secteur UI :

Pour les pignons des annexes dont la surface au sol est supérieure à 20 m², le blanc et les teintes claires sont interdits. Le clin d'aspect bois naturel demeure autorisé.

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

1. Inclinaison des toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale.

2. Aspect des toitures

L'emploi de tôles d'aspect métallique non peintes et de tout matériau brillant est interdit. Les couvertures seront réalisées avec des matériaux de teinte sombre et mate. Les vitrages restent autorisés.

3. Façades, matériaux

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

L'emploi, en façade, de bardages d'aspect métallique (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 d'aspect ciment (pouvant être colorées par projection de sels métalliques) 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 représentent un élément déterminant pour le caractère des lieux : le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère, et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent ainsi tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

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

1. Clôtures sur rue

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

Les clôtures en plaques d'aspect béton armé sont interdites.

En Ua, si la construction principale se situe partiellement à l'alignement de la rue, ou en retrait, une continuité visuelle sur rue reliant les deux limites latérales de la parcelle est impérative. Elle doit obligatoirement être minérale. Elle respectera une hauteur comprise entre 1,00 et 2,00 m hormis dans le cadre d'une réfection à l'identique.

En Ub, si la construction principale se situe partiellement à l'alignement de la rue, ou en retrait, une continuité visuelle sur rue reliant les deux limites latérales de la parcelle est impérative. Elle pourra être minérale et/ou végétale et respectera une hauteur comprise entre 0,80 et 2,00 m hormis dans le cadre d'une réfection à l'identique.

En Uc, Ui et Up, la clôture et/ou continuité visuelle sur rue peut être minérale et/ou végétale. Si la clôture est uniquement de composante végétale, elle sera obligatoirement constituée d'essences locales variées, et respectera une hauteur maximale de 2 mètres ; la limite parcellaire devra alors être maintenue à l'aide d'un bordurage.

En l'absence de clôture du terrain, un soin particulier devra être porté à l'espace resté libre entre la voirie et la construction. Le sol restera majoritairement perméable et fera l'objet d'un traitement paysager de qualité. Des dérogations peuvent être accordées en secteur Ua par le service municipal compétent en cas d'impossibilité technique **prouvée** d'obtenir cette perméabilité.

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

2. Clôtures en limites séparatives

Les clôtures seront constituées d'un mur et/ou d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage. Une seule plaque d'aspect béton pourra être autorisée en soubassement. Les palissades en bois sont autorisées.

ARTICLE U 12 **STATIONNEMENT**

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations ou extensions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique piétonne et véhiculaire. Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs Ua et Ub.

En secteur Uc, au moins deux places de stationnement par logement devront être réalisées en dehors des voies publiques.

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

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

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

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

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

Espaces libres et plantations

Toute parcelle où sont édifiés des bâtiments à usage d'habitation ou d'activités doit comporter un pourcentage minimum de terrain perméable par rapport à la surface totale. Ce pourcentage est fixé à 20% en Ua et Ub et à 30% en Uc, U1 et Up. Des dérogations peuvent être accordées en secteurs Ua et Ub par le service municipal compétent en cas d'impossibilité technique **prouvée** d'obtenir ce pourcentage.

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

CHAPITRE II

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.

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 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
3. 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
4. Les terrains de camping et de caravanning
5. Les habitations légères de loisirs
6. Le stationnement isolé de caravanes et de mobile-homes
7. Les constructions sur tertre
8. 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 CERTAINES 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. Si elle n'est pas réalisée à l'identique, elle devra respecter les règles édictées dans le présent Règlement.

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.

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.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées 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 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue des voies publiques ou privées existantes ou à créer excepté pour les extensions. Les extensions et les équipements d'infrastructure doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 50 cm par rapport à celui-ci.

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

Les constructions, installations ou dépôts seront implantés 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 ou de la façade faisant vis-à-vis, avec un minimum de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure qui doivent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimal de 50 cm par rapport à celle-ci.

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 des constructions est à mesurer du point le plus haut du terrain naturel sous l'emprise de la construction. Elle n'excédera pas 12 mètres à l'égout de toiture ou acrotère **et 15 m au faitage.**

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

Pour les habitations, la hauteur maximale est de 5.50m.

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 du Code de l'Urbanisme.

Le choix des couleurs et l'aspect 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.

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.

3) Clôtures

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 d'aspect béton armé ou matériau d'aspect similaire, 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 : 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. Elles seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

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 perméables.

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.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONES A URBANISER

TITRE III

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AU est une zone naturelle non équipée, destinée à des urbanisations futures organisées. Il convient par conséquent, d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendraient celle-ci plus difficile.

Conformément au Code de l'Urbanisme, cette zone sera ouverte à l'urbanisation lors d'une modification du P.L.U.

Cette zone comporte **une sous-zone AUr** dans laquelle peuvent être autorisées les constructions faisant l'objet d'un programme d'ensemble, sous réserve que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des équipements nécessaires.

Sur la zone A Urbaniser de la Vallée des Clercs, 15 % des logements doivent au minimum être affectés à de la location et 15 % au minimum à de l'accession à la propriété.

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone AU, 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.

Disposition particulière, en AUr :

1. Les activités - installations classées pour la protection de l'environnement ou non - qui ne sont pas nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants **et** qui sont incompatibles 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. Le stationnement isolé de caravanes et les habitations légères de loisirs (au sens du Code de l'Urbanisme : « constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables et répondant aux conditions fixées par [le] Code de la Construction et de l'Habitation »)
4. Les dépôts de toute nature portant atteinte à l'environnement et aux paysages
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières
6. Les affouillements et exhaussements des sols, exceptés pour création de sous-sols, piscines, bassins d'agrément et valorisation des souterrains
7. Les constructions sur terre
8. Les habitations en second rang.

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.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU 3**
ACCES ET VOIRIE**Accès** **I****Dispositions particulières, en AUr :**

Pour être constructible au sens de l'article AUr2, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin dans les conditions fixées par le 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****Dispositions particulières, en AUr :**

Les chemins et sentiers présents sur le territoire sont à conserver dans leur tracé et leurs caractéristiques principales.

La création d'impasse est interdite excepté au sein de la zone d'extension comprise entre la Rue du Cimetière et la Rue Michel Dufresnoy. Dans ce secteur, les impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (de secours, de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

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

Le groupement des accès parcelaires privés pourra être rendu obligatoire :

- dès lors qu'il contribue à la conservation d'un élément paysager existant
- pour des raisons de sécurité.

Déchets **III****Dispositions particulières, en AUr :**

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 AU 4
DESSERTER PAR LES RESEAUX**Dispositions particulières, en AUr :****Eau potable I**

Toute construction nécessitant un apport en eau 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 à même de rejeter des eaux usées.

En l'absence ou en l'insuffisance du réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel, sans épuration par le sol, sera autorisé dans les conditions définies par les règles d'hygiène en vigueur. La taille des parcelles et la nature des sols étant variables, il est impératif qu'une étude à la parcelle soit réalisée pour déterminer le dispositif adapté. Cette étude doit être réalisée par un organisme compétent et présentée en mairie.

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.

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

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

Les réseaux seront réalisés en souterrain.

ARTICLE AU 5**SURFACE ET FORME DES PARCELLES****Dispositions particulières, en AUr :**

La surface moyenne des parcelles est de 400 m².

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie ou avec un retrait minimum de 80 cm par rapport à celle-ci.

Dispositions particulières, en AUr :

La façade sur rue des constructions à usage d'habitation sera implantée dans une bande constructible de 0 à 5 mètres de profondeur comptés par rapport à l'alignement de la voie d'accès - existante ou à créer - ou de la limite qui s'y substitue.

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

- annexes
- équipements publics et / ou d'intérêt général
- installations non nommées
- équipements d'infrastructure.

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

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

Les constructions pourront être édifiées en limite séparative ou en retrait minimal de 80 cm par rapport à ces limites séparatives.

Dispositions particulières, en AUr :

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

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

ARTICLE AU 8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES
PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE****Dispositions particulières, en AUr :**

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

ARTICLE AU 9**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE AU 10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Dispositions particulières, en AUr :**

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

Un seul niveau de comble est autorisé.

La hauteur de toute construction, à usage d'habitat individuel, ne doit pas excéder 5.50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9.50 mètres au faîtage.

La hauteur de toute construction, à usage d'habitat collectif, ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des équipements publics et bâtiments d'activités n'excédera pas 12 mètres à l'égout de toiture ou acrotère **et 15 m au faîtage.**

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 :

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

En outre, tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les techniques de construction à vocation écologique non prises en compte dans le présent règlement peuvent être acceptées sous réserve d'une étude préalable au permis de construire. Cette étude sera relative, d'une part à l'intégration du projet dans le contexte urbain environnant, d'autre part au réel impact écologique du procédé mis en œuvre. Elle sera remise au service compétent en mairie.

Matériaux

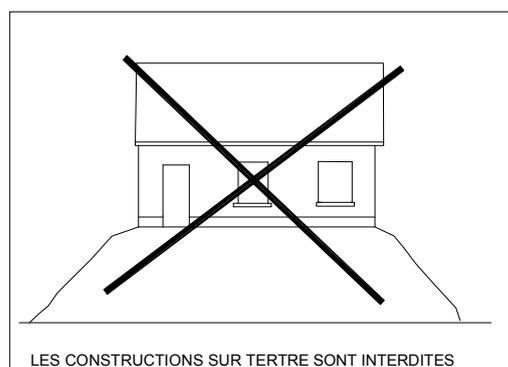
Les dispositions suivantes font aussi bien référence aux matériaux cités qu'aux matériaux d'aspect similaire – qu'ils soient autorisés ou interdits selon les cas.

Volumes et terrassements

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

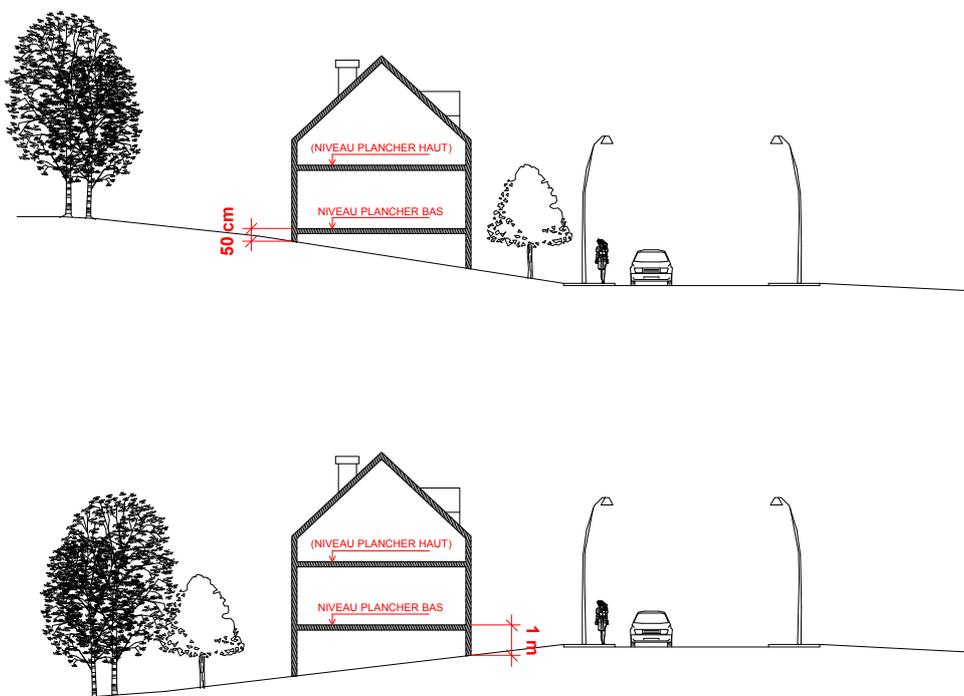
Les pastiches architecturaux d'autres régions (mas provençal ou chalet savoyard par exemple) sont prohibés.

Les constructions sur terre sont interdites.



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

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



Lorsque les dimensions du terrain le permettent, l'accès au sous-sol depuis la façade sur voie d'accès est déconseillé ; il s'effectuera dans la mesure du possible par les façades latérales ou arrières de l'habitation par rapport à la voie de desserte.

Les toits-terrasses sont autorisés.

Pignons

Les pignons seront traités :

- soit en matériaux d'aspect briques, en clins d'aspect bois, ardoises, tuiles, briques et pierres ou recouverts d'un enduit.
- soit, pour la partie triangulaire (partie correspondant aux combles) : application d'un enduit foncé avec mise en place éventuelle d'un rang de briquettes entre les couleurs différentes, pose de clins d'aspect bois, d'ardoises, de tuiles.

En pignon :

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

CET ARTICLE SE HIERARCHISE EN 4 PARTIES :

- I. **Constructions à usage d'habitation**
- II. **Constructions à usage d'annexes et les extensions**
- III. **Constructions à usage d'activités autorisées dans la zone**

IV. Clôtures

Constructions à usage d'habitation

I

1. Inclinaison des toitures

Les toitures des constructions principales nouvelles présenteront :

- soit une pente qui respectera un angle compris entre 40° et 45° comptés par rapport à l'horizontale, hormis dans le cadre des coyaux.
- soit une toiture-terrasse
- soit la combinaison de ces deux types de toiture.

Afin de limiter l'impact du ruissellement, un débord de toiture sur pignon est imposé lorsque les habitations ne sont ni accolées, ni implantées en limite séparative. Ce débord devra être d'une largeur constante de 20 cm minimum.

Pour des raisons de vis-à-vis, les toits-terrasses praticables au-delà de 2,50 m de hauteur sont interdits.

2. Aspect des toitures

Ces matériaux doivent s'inspirer et respecter l'aspect, notamment la teinte des matériaux de couverture existant dans l'environnement immédiat.

Sont autorisés les teintes des matériaux de couverture suivants : l'ardoise, les tuiles de nuances rouges ou légèrement vieilles et matériaux d'aspect similaire, le noir.

L'ensemble de ces dispositions ne concerne pas les matériaux employés en toiture-terrasse qui doivent cependant favoriser l'intégration au sein du contexte bâti et naturel environnant.

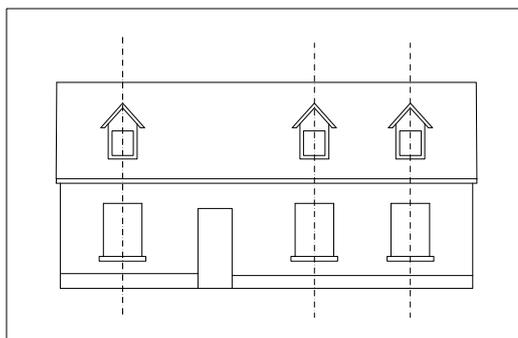
Les tuiles - et matériaux d'aspect similaire - vernies sont interdits.

L'emploi de tout matériau brillant est interdit.

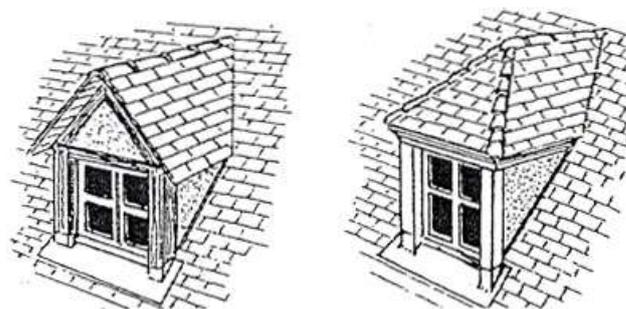
Hormis pour les vérandas, les plaques translucides en couverture sont également interdites.

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 m hors tout.

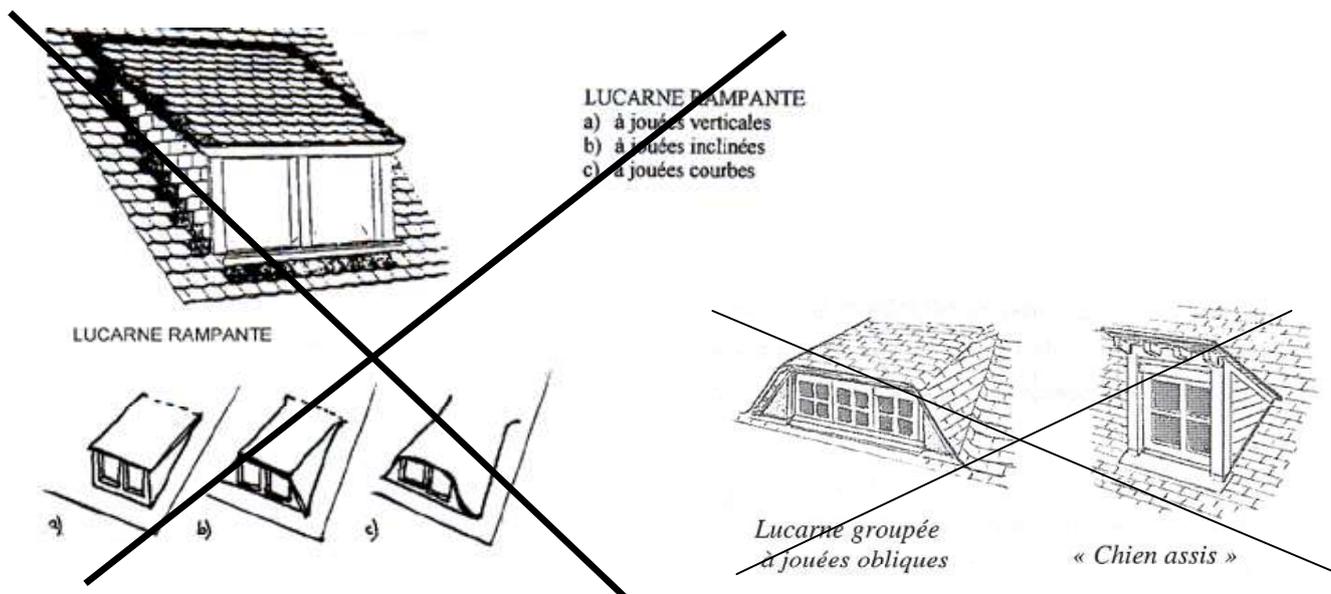


lucarne à deux pans dite jacobine, en bâtière ou à chevalet

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

Types de lucarnes recommandés

Les lucarnes rampantes et les « chiens assis » sont interdits.



LUCARNE RAMPANTE
a) à jouées verticales
b) à jouées inclinées
c) à jouées courbes

LUCARNE RAMPANTE

Lucarne groupée à jouées obliques

« Chien assis »

4. Cas particuliers

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

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

Les antennes paraboliques devront être le moins visibles possibles de la voie publique. Elles devront être peintes de la même couleur que leur support (toiture, mur de façade arrière ou pignon) . L'installation d'une antenne parabolique de diamètre supérieur à 1 mètre doit faire l'objet d'une déclaration de travaux.

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 harmonieux. Ces façades doivent être cohérentes entres-elles ainsi qu'avec l'environnement bâti immédiat.

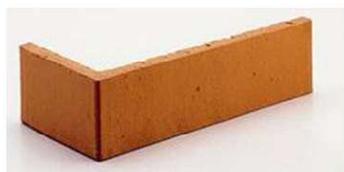
Cette recherche de l'harmonisation peut se concrétiser par :

- Une concordance des murs pignons et des soubassements (briques, brique/pierre, clin de bois - et matériaux d'aspect similaire - pour l'essentage (partie triangulaire du pignon) par exemple) ;
- Un choix judicieux concernant les enduits, les peintures de ravalement et les briques ;
- 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 d'aspect métallique et de tous matériaux hétéroclites non prévus à cet usage ;

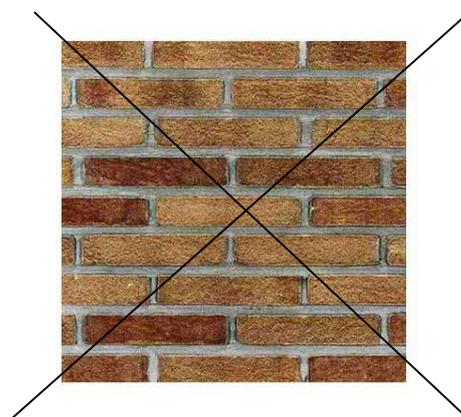
Les projets présentant des choix de couleurs, de matériaux... irrespectueux de l'identité architecturale et urbaine locale seront réfutés. Ces choix doivent favoriser l'intégration de la construction dans l'environnement bâti et naturel immédiat et assurer une perception discrète dans le paysage. Les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

La mise en place d'un soubassement est obligatoire. Ce dernier peut être matérialisé par une variation de teinte et / ou de matériau. Il doit être réalisé sur tout le pourtour de la maison et devra en outre, descendre jusqu'au sol et le long des façades dégagées du sous-sol.

Les plaques de parement brique (distinctes de la pose de briquettes par unité qui reste autorisée) sont interdites; de même sont interdits les placages de matériaux dont l'aspect s'apparente au carrelage.



Type de briquette à assembler
unité par unité.



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

Les briques - et matériaux d'aspect similaire - seront de teintes localement traditionnelles (tonalités diverses de rouge). Ils ne pourront présenter de teintes ou de motifs jaunes, léopard, flammés ou saumonés.

Les coffres apparents en saillie extérieure des volets roulants sont interdits.

Les souches de cheminées seront réalisées en briques ou matériaux d'aspect similaire.

Compte tenu de sa forte représentation dans les bâtisses, et à moins que la construction ne soit entièrement en bois, la brique - ou matériau d'aspect similaire - devra apparaître dans toute nouvelle construction quelle que soit la forme choisie (soubassement, chaîne d'angle, parement d'ouverture, tout ou partie du pignon... ou totalité de la construction).

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

1. Inclinaison des toitures

Sans complément.

2. Aspect des toitures

La couverture des constructions annexes accolées doit être identique à celle de l'habitation principale. La couleur de la couverture des constructions annexes isolées de plus de 10 m² doit être identique à celle de l'habitation principale.

3. Cas particuliers

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

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

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

4. Ouvertures en toitures

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

5. Façades, matériaux, ouvertures en façades

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

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

Constructions à usage d'activités autorisées en AUr III

Les volumes des bâtiments doivent être les plus simples possibles.

1. Inclinaison des toitures

Il n'est pas fixé de pente minimale.

2. Aspect des toitures

L'emploi de matériaux brillants ou présentant l'aspect de tôles métalliques à l'état brut est interdit. Ces derniers, lorsqu'ils sont peints, sont en revanche autorisés. Les couvertures seront réalisées avec des matériaux de teinte sombre et mate. L'emploi du zinc, du cuivre et de matériaux d'aspect similaire est autorisé.

3. Façades, matériaux

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) est interdit.
- Pour toutes constructions, l'emploi de matériaux brillants ou présentant l'aspect de tôles métalliques à l'état brut est interdit. Ces derniers, lorsqu'ils sont peints, sont en revanche autorisés.
- 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 d'aspect métallique ou de plaques ciment et matériaux d'aspect similaire est autorisé.
- Les couleurs des matériaux apparents, des enduits et des peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec le bâti environnant.

4. Volume et terrassement

Les terrassements permettant de diminuer l'impact visuel des constructions sont fortement recommandés. Les volumes architecturaux importants seront fractionnés.

Clôtures IV

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

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

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 à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit.

La hauteur des clôtures, minérales ou végétales, et des portails ne doit pas excéder 2,00 mètres.

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

Les couleurs criardes sont interdites.

1. Clôtures sur rue

Les matériaux présentant un aspect similaire aux matériaux cités ci-après sont autorisés.

Sont interdites toutes clôtures ne présentant pas l'aspect de celles citées ci-après :

- mur maçonné de hauteur maximale de 2 mètres : mur en briques, mur en briques ou en parpaings enduits, mur alternant moellons et briques, couronnement par un chaperon en tuiles, en briques ou béton.
- muret bas (60 à 80 cm) 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) , doublée ou non d'une haie;
- 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.

Si le terrain n'est pas clos, l'espace laissé vacant entre la construction et l'alignement de la voie doit faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Le sol sera alors majoritairement perméable et les végétaux seront choisis parmi les essences locales (liste annexée).

2. Clôtures en limites séparatives

Les matériaux présentant un aspect similaire aux matériaux cités ci-après sont autorisés.

Les clôtures seront constituées :

- d'une haie vive
- d'un grillage
- d'un muret en briques, béton ou autre matériau minéral d'une hauteur maximale de 1,20 mètre.
- de plaques de béton d'une hauteur visible de 40 cm maximum et nécessairement chaperonnées
- d'une palissade en bois.

Les éléments peuvent être employés conjointement.

ARTICLE AU 12 **STATIONNEMENT**

Dispositions particulières, en AUr :

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.

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

Toutefois, pour les lotissements et ensembles de construction faisant l'objet d'un permis groupé, d'autres dispositions peuvent être admises, à condition que le stationnement soit assuré en dehors des voies publiques et privées.

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 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 majoritairement perméables ou jardin d'agrément.

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

Dispositions particulières, en AUr :

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

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

Les limites de la zone devront faire l'objet de plantations d'arbres de hautes tiges et de haies denses d'essences locales.

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.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE AGRICOLE

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE A 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE A 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

Accès I

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

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

Assainissement **II****Eaux usées**

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

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

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 15 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer pour celles à usage d'activité et de 5 mètres pour celles à usage d'habitation.

Pour les :

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

les dispositions précédentes ne s'appliquent pas. La règle est de s'implanter à l'alignement de la voie ou dans un retrait minimum de 80 cm par rapport à celle-ci.

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

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

Pour les :

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

les dispositions précédentes ne s'appliquent pas. La règle est de s'implanter en limite séparative ou dans un retrait minimum de 80 cm par rapport à celle-ci.

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

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

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 5,50 mètres à l'égout de toiture 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 et/ou économique pourront être dispensés du respect de ces règles de hauteur.

ARTICLE A 11**ASPECT EXTERIEUR**

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

Tout projet d'architecture d'expression contemporaine ne respectant pas les règles suivantes sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Matériaux

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

Pour les bâtiments à usage d'activités I

L'emploi de tôles d'aspect métallique non peintes, non laquées et de tout matériau brillant est interdit.
L'emploi du bois - ou matériau d'aspect similaire - est recommandé.
L'emploi, en façade, de bardages d'aspect métallique ou de plaques d'aspect ciment est autorisé.
L'emploi de couleurs sombres et d'aspect mat est imposé ; le noir est conseillé hormis pour les bardages d'aspect bois.

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

Les toitures des bâtiments doivent s'insérer correctement dans leur environnement et être en relation avec les toitures des éventuelles constructions existantes.

Pour les constructions à usage d'habitation II

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

Clôtures non agricoles III

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

Pour les clôtures, seuls sont autorisés les haies vives d'essences locales, le bois - ou matériau d'aspect similaire -, le fil barbelé, le grillage. Les plaques d'aspect béton sont également autorisées à condition que leur hauteur visible n'excède pas 40 cm.

La hauteur maximale est fixée à 2 mètres.

Annexes, abris de jardin etc... IV

Les annexes doivent s'intégrer avec l'environnement bâti et naturel immédiat de qualité.
L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit y compris les chutes d'aspect bois non sectionnées.

Postes électriques, réseaux, divers équipements

V

Les réseaux électriques et téléphone doivent être réalisés en souterrain sur la parcelle. Les postes électriques et autres ouvrages techniques doivent s'intégrer à l'environnement bâti et naturel. Les antennes paraboliques devront être peintes de la même couleur que leur support.

ARTICLE A 12
STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13
ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES
Espaces boisés classés – Paysage I

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

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

Espaces libres et plantations II

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

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

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

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14

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

Non réglementé.

ZONE NATURELLE ET **FORESTIERE**

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CARACTERE DE LA ZONE

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

Un secteur Ne identifie les équipements publics en contexte naturel.

Un secteur Nj comprend les aires de jardins.

Un secteur Nt englobe le Champ de la Bataille de Crécy et ses alentours ; aménagements et installations liés à la mise en valeur du site y sont autorisés.

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

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

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

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

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

ARTICLE N 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions et occupations du sol sont interdites, excepté :

- les extensions d'habitations existantes
- les abris ouverts pour animaux inférieurs à 30 m² par unité foncière.

Les constructions autorisées doivent respecter un recul de **40 m minimum par rapport à la forêt**. Les maisons forestières ne sont pas concernées par cette disposition.

La suppression des talus existants, des haies et fossés naturels est strictement interdite.

Dispositions particulières :

Dans le secteur Ne, sont interdites toutes constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles liées aux équipements publics.

Dans le secteur Nj, les constructions sont interdites en dehors :

- des extensions d'habitation, serres, remises et abris, d'une surface cumulée inférieure ou égale à 30 m² par unité foncière
- des unités d'hébergement de type « insolite » dans la mesure où
 - ⇒ une structure d'hébergement (gîte, chambres d'hôtes...) existe déjà au sein des bâtiments de l'unité foncière
 - ⇒ leur nombre se limite à trois par unité foncière.

Dans le secteur Nt, sont interdites toutes constructions, occupations ou utilisations du sol autres que celles nécessaires à l'entretien, la gestion et la mise en valeur du site.

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

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

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CERTAINES CONDITIONS

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

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

En secteur Nj, en cas d'hébergement, 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.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable I

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

Assainissement II

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

Préservation des fossés III

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

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

ARTICLE N 5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait minimal de 50 cm par rapport à celui-ci.

ARTICLE N 7IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

ARTICLE N 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol résulte des règles édictées aux articles N6, N7 et N8.

En secteur Nj, la surface au sol d'une unité d'hébergement de type insolite ne peut excéder 30 m².

ARTICLE N 10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des extensions n'excédera pas celle des bâtiments auxquels elles se raccordent. Une recherche d'intégration et d'harmonisation sur l'ensemble du site s'impose.

Ces dispositions ne s'appliquent ni **au secteur Ne**, ni **au secteur Nt**.

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

ARTICLE N 11

ASPECT EXTERIEUR

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

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

Les techniques de construction à vocation écologique non prises en compte dans le présent règlement peuvent être acceptées sous réserve d'une étude préalable au permis de construire. Cette étude sera relative, d'une part à l'intégration du projet dans le contexte urbain environnant, d'autre part au réel impact écologique du procédé mis en œuvre. Elle sera remise au service compétent en mairie.

Matériaux

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

Volumes et terrassements **I**

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

Matériaux de couverture **II**

Tout corps de bâtiment autorisé doit être couvert par une toiture s'insérant correctement dans son environnement bâti et naturel, en relation avec les toitures des éventuelles constructions existantes. Cette disposition ne s'applique pas aux **secteurs Ne et Nt**.

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

En secteur Nj, les dispositions relatives aux annexes isolées du secteur U référent s'appliquent.

Façades, matériaux, ouvertures en façades **III**

L'emploi du bois - ou matériau d'aspect similaire - en habillage extérieur est imposé pour les abris autorisés.

Dispositions particulières :

En secteur Nj, :

- pour les annexes * et extensions *, les dispositions du secteur U référent s'appliquent

* voir glossaire en fin de Règlement

- pour les hébergements de type insolite, l'emploi du bois - ou matériau d'aspect similaire - en habillage extérieur est imposé.

En secteur Ne :

- 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 (briques, briques/pierres, bois) mais s'harmonisant entre eux.
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés au départ à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'aggloméré, etc ...) est interdit.
- L'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage est interdit.
- Les tonalités naturelles des matériaux tels que le bois, le béton ou l'acier et les briques de couleurs traditionnelles sont autorisées.
- **Pour les enduits**, seules sont autorisées les teintes de matériaux naturels (exemple : le bois) et les teintes sombres. L'aspect mat est requis dans tous les cas.

Pour tous secteurs :

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

Sont interdits : les imitations de matériaux telles que la fausse pierre (différent de l'emploi de la ½ brique qui reste autorisée), les placages de matériaux tels que le carrelage. Tout élément en verre fumé est également interdit.

Extension d'habitation IV

Les dispositions relatives aux extensions et annexes accolées du secteur U réfèrent s'appliquent.

Clôtures V

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

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

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

En secteur Nj, les dispositions relatives aux clôtures du secteur U réfèrent s'appliquent.

Pour les essences recommandées, il convient de se reporter à la liste fournie en annexe.

Postes électriques, réseaux et équipements divers VI

L'ensemble des réseaux doit être réalisé en souterrain.

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

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

ARTICLE N 12 **STATIONNEMENT**

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

Dispositions particulières

En secteur Ne, les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un plan de paysagement afin, tout à la fois, d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

ARTICLE N 13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés classés – Paysage **I**

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

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

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

Espaces libres et plantations **II**

1) Jardins privatifs

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

Il est demandé de consulter -concernant les traitements de ces surfaces plantées- la liste des essences locales recommandées en annexe.

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

2) Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Ces plantations doivent utiliser les essences locales.

3) Hébergement insolite

Un traitement paysager doit être réalisé (aux abords de l'hébergement, en limite de parcelle...) afin de limiter l'impact visuel des constructions depuis le lointain.

4) Clôtures

Le choix des végétaux doit s'inspirer de la liste des essences locales présentée en annexe.

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

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

Non réglementé.

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 mancienne
Viorne obier

ARBUSTES D'ORNEMENT

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

VEGETAUX GRIMPANTS ET RAMPANTS

Ampelopsis
Chèvrefeuille
Clématite
Houblon
Lierre d'Irlande
Hortensia grimpant

ARBRES

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

GLOSSAIRE

ACROTÈRE

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

ANNEXE

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

ARTICLE 7

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

CONSTRUCTION SUR TERTRE

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

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

CONTINUITÉ VISUELLE

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

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

ÉGOUT DE TOITURE

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

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

EXTENSION

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

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

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

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