

DEPARTEMENT DE LA SOMME
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VIMEU
HUCHENNEVILLE



**Elaboration du
Plan Local d'Urbanisme**

Approbation

REGLEMENT

4

Vu pour être annexé à la délibération de la communauté de communes du Vimeu du :

Le Président
M. Bernard DAVERGNE

LATITUDES

124, boulevard Vauban – 80100 ABBEVILLE
téléphone : 03.22.24.08.71 – fax : 03.22.24.45.87
abbeyville@latitudes-ge.fr
Septembre 2019

SOMMAIRE

1.	DISPOSITIONS GENERALES	3
2.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	4
3.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.....	12
4.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	17
5.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	23

1. DISPOSITIONS GENERALES

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

- **zones urbaines**, repérées par les sigles Ua, Ub, Ue, Uj, Up, UF correspondant aux zones équipées ou en cours d'équipement ;
- **zones agricoles**, repérées par le sigle A correspondant aux zones protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique ;
- **zones naturelles et forestières**, repérées par le sigle N correspondant aux zones à protéger en raison de la qualité du paysage, de la fragilité des espaces naturels, des sites, des milieux ou des paysages qui les composent.

Les plans de zonage indiquent également :

- les terrains classés comme espaces boisés à protéger, auxquels s'appliquent les dispositions des articles R.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme ;
- les terrains classés comme espaces boisés à créer ;
- les talus, alignements d'arbres, haies significatifs à préserver ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-38 à L.151-42, R.151-34-4°) du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L.211-1 à L.211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut par délibération instituer un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées par le PLU.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes, et tout contrevenant est passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

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

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

Sont interdits :

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

Dispositions particulières :

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

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

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

Les constructions agricoles, l'agrandissement ou la transformation des constructions existantes sont autorisées si elles n'ont pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou les dangers dans le voisinage ; le Conseil Département d'Hygiène peut être consulté sur ce point.

Dispositions particulières :

En secteur Uj n'est autorisé que l'aménagement de garages, piscines, abris de jardin, bûchers, remises, serres, n'excédant pas 30m² de superficie, et les aménagements annexes aux bâtiments existants (piscine, garage, abri de jardin...).

En secteurs Ua et Ub ne sont autorisées que les constructions à usage d'habitation, ainsi que les installations d'activités artisanales, commerciales, professions libérales même classées, nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants et compatibles avec la présence d'habitations.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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

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

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

ARTICLE U 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

Une étude de sols doit obligatoirement accompagner toute demande de permis de construire ou d'aménager d'un terrain non desservi par un réseau collectif d'assainissement.

3) Assainissement des eaux pluviales

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

ARTICLE U 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

La façade des nouvelles constructions à usage d'habitation orientée vers le domaine public doit être implantée :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum à 25 mètres maximum par rapport à l'alignement.

La construction d'annexes et l'extension ou l'adaptation de constructions existantes peuvent déroger aux dispositions précédemment édictées et s'établir dans le prolongement des constructions existantes.

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

- bâtiment annexe,
- portail,
- clôture maçonnée ou végétale.

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

Les façades des constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait de 5 mètres minimum à 100 mètres maximum par rapport à l'alignement.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

Dispositions particulières :

En secteur Ua : Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie. En cas de retrait des constructions, une continuité visuelle par rapport à la voie doit être assurée par un ou plusieurs des éléments suivants :

- bâtiment annexe,
- portail,
- clôture maçonnée ou végétale,

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de celles-ci ; étant précisé qu'il y a lieu de considérer les limites de l'unité foncière et non pas les limites de zone.

En cas d'implantation en limite, les parties de construction situées en limite ne doivent pas comporter de baies.

En cas de retrait :

- les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres
- les bâtiments annexes de moins de 3 mètres de haut doivent être implantés à 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative,

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative,

Dispositions particulières :

En secteur Ua : Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites latérales séparatives. En cas de retrait par rapport à l'autre limite latérale, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur ou de la façade faisant vis-à-vis à la limite, avec un minimum de 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions particulières :

En secteur Ua, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage,

En secteur Ub, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage,

En secteur Ue, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée,

En secteur Up, la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée,

Dans les secteurs Ue et Up, il n'est pas fixé de hauteur maximale. Toutefois, la hauteur des constructions devra être adaptée afin de permettre une harmonisation de la construction nouvelle avec les constructions voisines et sous réserve de son intégration dans le paysage.

Dans le secteur Uj, la hauteur des constructions autorisées à usage de remise, garage, abris de jardin est limitée à 3m au faîtage.

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. »

1) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Les constructions sur tertre sont interdites.

Le niveau de la dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction doit être situé à +20cm par rapport à l'axe de la voie publique.

2) Toitures

a) Généralités

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.

b) Pentes des toitures :

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les extensions des habitations. Pour ces dernières, un projet pourra être refusé s'il ne s'intègre pas dans son environnement immédiat.

c) Dispositions particulières :

En secteur Ua : Les constructions principales à usage d'habitation doivent garantir une simplicité de volume et une unité de pente comprise entre 40 et 50° par rapport à l'horizontale. Il n'est pas fixé de pente minimale pour les extensions, les bâtiments annexes et les vérandas.

Les matériaux de couverture doivent présenter une couleur semblable à celle des matériaux traditionnels des toitures existantes environnantes.

En secteur Up, la couverture et les matériaux des constructions autorisées doivent être d'aspect similaire à ceux des bâtiments existants sur la propriété.

En secteur Ub, il est imposé une homogénéité dans le traitement des clôtures en front de rue et des clôtures séparatives jusqu'à la façade avant de la construction principale.

Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.

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

En zones Ua, Ub, et Up : les toitures des constructions principales nouvelles seront à 2 ou 4 versants, et leur pente respectera un angle de 40° minimum comptés par rapport à l'horizontale. Les toits à la Mansart restent autorisés.

d) Ouvertures en toitures :

- Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades. L'emploi des lucarnes est recommandé. Les lucarnes rampantes à jouées verticales sont autorisées si leur longueur, par addition de toutes les sections, n'excède pas le tiers de la longueur de la toiture. Les lucarnes rampantes à jouées inclinées ou courbes et les "chiens assis" sont interdits.
- Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture. Toutes les ouvertures devront être axées sur les ouvertures des étages inférieurs ou sur les trumeaux (entre les ouvertures).

3) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

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

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

En cas de réalisation de soubassements en briques, le traitement doit être identique sur les 4 façades de la construction.

Tout type d'architecture étrangère à la région (chalet savoyard, mas provençal...) est interdit.

b) Matériaux :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) est interdit.

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

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales (les briques flammées sont par exemple interdites).

L'emploi de parpaings peints ou pré-enduits ou teintés dans la masse ainsi que l'emploi de bardages métalliques peints n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.

Les façades doivent présenter un aspect similaire :

- soit aux briques, ton rouge sablé, rouge pâle ou légèrement ocré,
- soit au torchis, pouvant être passé à la chaux blanche,

Les pignons doivent être d'aspect clins de bois ton brun foncé mat.

c) Ouvertures :

- Pour toutes les zones : les coffres des volets doivent être placés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur. Les rails des volets roulants seront placés au plan local d'urbanisme près de la menuiserie, en fond de tableau. Les rails et les lames du volet roulant seront de la même couleur que les menuiseries. Le blanc est proscrit.

- En secteur **Ua** et **Up**, les fenêtres en façade principale devront être environ 1,5 fois plus hautes que larges.

- Les volets traditionnels (contrevents) doivent être sans écharpes mais plutôt persiennés ou à simple panneautage.

- Les portes de garage seront à lames verticales et d'aspect traditionnel (style porte de grange).

- En cas de rénovation de construction ancienne, ou de construction d'une maison de style néo-picard, les portes d'entrée seront de type traditionnel, d'esprit début 20ème siècle (panneautages moulurés), comportant éventuellement une partie supérieure vitrée (carreaux rectangulaires).

- Dans les zones **Ua** et **Up**, le PVC est proscrit.

Les lucarnes rampantes à jouées inclinées ou courbes et les "chiens-assis" sont interdits.

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture. Toutes les ouvertures devront être axées sur les ouvertures des étages inférieurs ou sur les trumeaux (entre les ouvertures).

4) Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

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

Les clôtures constituées en hauteur de plus d'une plaque d'aspect béton sont interdites sauf en fond de parcelles.

Les clôtures en front de rue et les clôtures séparatives jusqu'à la façade avant de la construction principale doivent être constituées :

- soit par une haie vive dense d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- soit par un mur de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale ; dans ce cas, le mur en front de rue doit être ajouré,
- soit par un muret de briques apparentes ou en pierres jointoyées, ou enduit, en harmonie avec la construction principale, d'une hauteur de 0,80 mètres maximum et surmonté éventuellement d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale ; le muret peut être doublé d'une haie vive dense d'essences locales,

Les clôtures paravent de type "brise vue" ou plaques béton (éléments préfabriqués) sont proscrits.

5) Ouvrages techniques divers :

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

ARTICLE U 12 : STATIONNEMENT

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

1) Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement, couvertes ou non, par logement, aménagées dans la propriété.

2) Pour les opérations d'ensemble comportant plusieurs logements (collectifs ou non) : 1 place supplémentaire pour 5 logements construits, réservée aux visiteurs, en plus de la règle définie au 1).

3) Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux autorisés dans la zone : aménagement de surfaces suffisantes pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service d'une part et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs d'autre part.

Des dérogations peuvent être accordées en cas de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes.

ARTICLE U 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- 2) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et les cuves ou dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.
- 3) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas par exemple).

Les espaces boisés et plantations d'alignement figurant au plan sont classés « espaces boisés à conserver ou à protéger » sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2, L130-5 et L130-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ARTICLE U 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En cas de travaux de rénovation thermique, ceux-ci devront respecter les caractéristiques du bâti, sans dénaturer ses qualités architecturales (façades, modénatures, matériaux...). Le recours à une isolation intérieure est possible, et chaque bâtiment doit faire l'objet d'un projet spécifique et adapté.

ARTICLE U 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

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

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

Sont interdits :

- 1) les constructions nouvelles à destination d'habitation sauf celles exclusivement destinées à la surveillance ou au gardiennage des établissements industriels implantés sur la zone ;
- 2) les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier ;
- 3) les constructions et aménagements liés aux exploitations agricoles ou forestières ;
- 4) les affouillements et exhaussements des sols non liés à la prévention des risques naturels, aux constructions admises dans la zone, aux équipements d'intérêt général à la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

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

Non réglementé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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

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

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

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1) Alimentation en eau potable

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

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

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

Une étude de sols doit obligatoirement accompagner toute demande de permis de construire ou d'aménager d'un terrain non desservi par un réseau collectif d'assainissement.

3) Assainissement des eaux pluviales

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

ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

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

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

- bâtiment annexe,
- portail,
- clôture maçonnée ou végétale,

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

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

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

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

En cas d'implantation en limite, les parties de construction situées en limite ne doivent pas comporter de baies.

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

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

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

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

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture.

En cas d'impossibilité technique, des adaptations mineures sont admises dans la limite de +20% de la hauteur autorisée.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

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

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain. Les constructions sur tertre sont interdites.

Le niveau de la dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction doit être situé à +20cm par rapport à l'axe de la voie publique.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les extensions des habitations. Pour ces dernières un projet pourra être refusé s'il ne s'intègre pas dans son environnement immédiat.

b) Couverture :

L'utilisation de couleurs criardes, très claires ou de matériaux brillants pour la couverture de la construction n'est pas autorisée.

c) Ouvertures en toitures :

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

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

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

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

b) Matériaux :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) est interdit.

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

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales (les briques flammées sont par exemple interdites).

L'emploi de parpaings peints ou pré-enduits ou teintés dans la masse ainsi que l'emploi de bardages métalliques peints n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.

c) Ouvertures :

Les ouvertures en façade principale devront être en rapport avec la construction (commerce, logement, entrepôt,...). Le PVC est interdit.

5) Clôtures

Les clôtures paravent de type "brise vue" (éléments préfabriqués) sont proscrits.

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

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

6) Ouvrages techniques divers :

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

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins.
- 2) Les citernes de gaz comprimé (ou comprenant d'autres combustibles à usage domestique) et les cuves ou dépôts visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.
- 3) Les haies sont constituées d'essences locales à croissance naturelle modérée (incompatibles avec des essences de type thuyas par exemple).

L'aménagement paysager fait partie intégrante du projet immobilier. Aussi, une plantation minimale d'arbres à grand et moyen développement pour la végétalisation des surfaces libres de la parcelle est exigée. Elle sera de l'ordre de 1 arbre par tranche de 50m² non construit.

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ARTICLE UF 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En cas de travaux de rénovation thermique, ceux-ci devront respecter les caractéristiques du bâti, sans dénaturer ses qualités architecturales (façades, modénatures, matériaux...). Le recours à une isolation intérieure est possible, et chaque bâtiment doit faire l'objet d'un projet spécifique et adapté.

ARTICLE UF 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

RAPPELS ET OBLIGATIONS

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

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

Il a été convenu l'instauration d'une sous-catégorie à la zone A : la zone Ah qui caractérise les zones agricoles à sensibilité forte au ruissellement et aux problématiques hydrauliques. Le zonage Ah n'est pas réglementé et a simplement pour objet la sensibilisation des exploitants des terrains concernés à adopter des pratiques culturales et dispositifs de lutte contre le ruissellement et favorisant la gestion de l'écoulement des eaux pluviales à l'amont.

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

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

Sont interdits :

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

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

Sont autorisés sous conditions :

- 1) la modification, l'agrandissement des habitations existantes, sous réserve du respect des dispositions du présent chapitre et qu'il n'en résulte pas une atteinte à l'économie générale ;
- 2) le changement de destination de bâtiments agricoles pour la diversification des activités des exploitants (ex : création de gîtes, chambres d'hôtes, ventes à la ferme...).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

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

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

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

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

a. Alimentation en eau potable

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

b. Assainissement des eaux usées

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

Une étude de sols doit obligatoirement accompagner toute demande de permis de construire ou d'aménager d'un terrain non desservi par un réseau collectif d'assainissement.

c. Assainissement des eaux pluviales

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

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

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

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

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

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance au moins égale à 20 mètres par rapport aux limites des zones U.
- à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du mur de la façade faisant vis-à-vis à la limite avec un minimum de 4 mètres par rapport aux autres limites séparatives.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative.

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

Une distance au moins égale à 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture et 10 mètres au faîtage

Les constructions à usage agricole ne doivent pas excéder 12 mètres à l'égout de toiture.

En cas d'impossibilité technique, des adaptations mineures sont admises dans la limite de +20% de la hauteur autorisée.

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

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

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

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les terrassements visant à niveler un terrain pour diminuer l'impact visuel d'un bâtiment peuvent être imposés.

3) Toitures

a) Généralités

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.

a) Pentes des toitures :

Il n'est pas fixé de pente minimale pour les extensions des habitations. Pour ces dernières, un projet pourra être refusé s'il ne s'intègre pas dans son environnement immédiat.

b) Couvertures :

L'utilisation de couleurs criardes, très claires ou de matériaux brillants pour la couverture de la construction n'est pas autorisée.

c) Ouvertures en toitures :

- Les ouvertures des bâtiments d'habitation doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades. L'emploi des lucarnes est recommandé. Les lucarnes rampantes à jouées verticales sont autorisées si leur longueur, par addition de toutes les sections, n'excède pas le tiers de la longueur de la toiture. Les lucarnes rampantes à jouées inclinées ou courbes et les "chiens-assis" sont interdits.

- Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture. Toutes les ouvertures devront être axées sur les ouvertures des étages inférieurs.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

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

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

En cas de réalisation de soubassements en briques, le traitement doit être identique sur les 4 façades de la construction.

b) Matériaux :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes et le blanc pur sont interdites.

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales (les briques flammées sont par exemple interdites).

L'emploi de parpaings peints ou pré-enduits ou teintés dans la masse ainsi que l'emploi de bardages métalliques peints n'est autorisé que pour les bâtiments à usage d'activités.

L'emploi de couleurs d'aspect mat est imposé.

c) Ouvertures pour les habitations :

Pour les habitations :

- Les coffres des volets doivent être placés à l'intérieur de la construction, non visibles depuis l'extérieur. Les rails des volets roulants seront placés au plan local d'urbanisme près de la menuiserie, en fond de tableau. Les rails et les lames des volets roulants seront de la même couleur que les menuiseries. Le blanc est proscrit.

- Les fenêtres en façade principale devront être environ 1,5 fois plus hautes que larges.

- Les volets traditionnels (contrevents) doivent être sans écharpes mais plutôt persiennés ou à simple panneautage.

- Les portes de garage seront à lames verticales et d'aspect traditionnel (style porte de grange).

- En cas de rénovation d'une construction ancienne, ou de construction d'une maison de style néopicard, les portes d'entrées seront de type traditionnel d'esprit début 20ème siècle (panneautages moulurés), comportant éventuellement une partie supérieure vitrée (carreaux rectangulaires).

- Le PVC est proscrit.

Pour les autres constructions :

Non réglementé.

5) Clôtures

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

6) Ouvrages techniques divers

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

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les « espaces boisés classés » figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1, L113-2, L113-6 et L113-7 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

RAPPELS ET OBLIGATIONS

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

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

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

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

Sont interdits en zone N :

- 1) les constructions et aménagements à destination d'habitation ;
- 2) les constructions et aménagements à destination d'hébergement hôtelier ;
- 3) les constructions et aménagements à destination de bureaux ;
- 4) les constructions et aménagements à destination de commerce ;
- 5) les constructions et aménagements à destination d'artisanat ;
- 6) les constructions et aménagements à destination d'industrie ;
- 7) les constructions et aménagements liés aux exploitations agricoles et forestières.

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

Sont autorisés sous conditions :

- 1) la modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques ;
- 2) l'adaptation, la réfection et la reconstruction des constructions existantes et de leurs annexes ;
- 3) les extensions limitées à 20% de la surface d'emprise des constructions existantes.

Dispositions particulières :

En secteur Np, ne sont autorisés que :

- les aménagements paysagers des parcs et des équipements légers de loisirs (piscine et court de tennis par exemple) sous réserve de leur intégration paysagère et en s'implantant à une distance de 40 mètres maximum par rapport aux constructions existantes.
- la modification du nivellement du sol par affouillements ou exhaussements lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou pour des raisons fonctionnelles ou archéologiques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

1) Alimentation en eau potable

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

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

2) Assainissement des eaux usées

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

3) Réseaux électriques

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

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions ne doivent pas être implantées à moins de 5 mètres de l'axe des voies existantes ou prévues.

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement,

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

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

Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit avec un retrait de 1 mètre minimum par rapport à la limite séparative,

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

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf si la configuration du terrain ne le permet pas.

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

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

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

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions sur tertre sont interdites.

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

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Non réglementé.

b) Couvertures :

L'utilisation du bac acier et de tôles laquées n'est autorisée que pour les bâtiments annexes.

c) Ouvertures en toitures :

Non réglementé.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

Les constructions nouvelles doivent d'adapter à leur environnement bâti existant.

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 (pignons et soubassements en briques ou clins par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

En cas de réalisation de soubassements en briques, le traitement doit être identique sur les 4 façades de la construction.

b) Matériaux :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) est interdit.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes et le blanc pur sont interdits.

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales (les briques flammées sont par exemple interdites).

5) Clôtures

Non réglementé.

6) Ouvrages techniques divers :

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

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Les « espaces boisés classés » de moins de 4 ha figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L113-1, L113-2, L113-6 et L113-7 du Code de l'Urbanisme.

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

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

4) Les plantations dont la hauteur à maturité dépasse 10 mètres doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres par rapport aux limites des zones U (Ua, Ub, Uj, Up).

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.