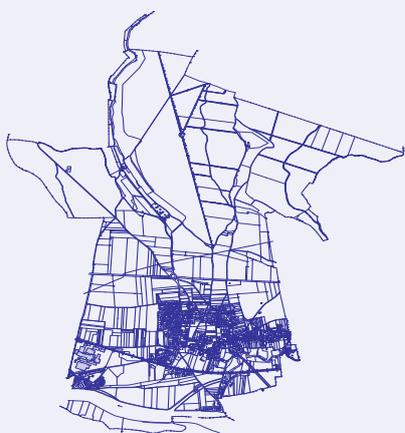




# Commune de Pîtres



## PLAN LOCAL D'URBANISME

## Règlement

### Modification du PLU

PLU approuvé le 12 juin 2008  
Modification du PLU : 21 janvier 2014

*Vu pour être annexé à la délibération en date du :*



## *1. Dispositions générales*

---

# Dispositions générales

# 1 - Dispositions générales

## 1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Pîtres.

## 2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation ou l'utilisation du sol.

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, notamment :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières, qui sont définies dans la liste des servitudes annexées au PLU, conformément aux dispositions des articles L126-1, R126-1, R126-2 et R126-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de la loi n°91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la ville » et ses décrets d'application
- Les dispositions de loi n°92-3 du 03 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau » et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°93-24 du 08 janvier 1993 modifiée par la loi n°94-112 du 09 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n°95-115 du 04 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire modifiée par la loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et les décrets d'applications
- Les dispositions de la loi n°93-3 du 04 janvier 1993 relative aux carrières et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application
- Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 relative aux fouilles archéologiques et la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 relatives à l'archéologie préventive.
- Les dispositions du règlement sanitaire départemental
- Les règles d'urbanisme des lotissements y compris ceux dont le maintien au-delà de 10 ans après leur approbation a été décidé (article L442-9 CU)
- Les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code Civil, du Code Forestier, du Code Minier, du Code Pénal, du Code la Voirie routière...

## 3. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines « zones U » déjà urbanisées ou équipées, en zones à urbaniser « zones AU », en zones naturelles « zones N » et en zones agricoles « zones A ».

# 1 - Dispositions générales

- **Les zones urbaines « U »** : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
  - UA : Urbanisation agglomérée en ordre continu ou semi-continu représentant le centre ancien et accueillant de l'habitat, des services et des activités commerciales
  - UB : Zone urbaine de densité plus faible que le centre accueillant principalement de l'habitat et des activités compatibles
  - UZ : Zone urbaine d'activités industrielles et artisanales
  - UZh : Secteur permettant des bâtiments de grandes hauteurs
- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
  - 1AU : Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée
  - AU : Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme et réservée principalement à l'habitat
  - 1AUe : Zone à urbaniser réservée aux équipements publics, aux activités commerciales et artisanales compatibles avec l'habitat
  - AUZ : Zone d'urbanisation future destinée aux activités industrielles et artisanales
- **Les zones agricoles « A »** : elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- **Les naturelles et forestières « N »** : elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
  - NI : secteur pouvant accueillir des activités de tourisme et de loisirs
  - Ns : secteur identifiant des espaces naturels sensibles de qualité et des perspectives paysagères à préserver

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

## 4. Adaptations mineures

- Des adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable de la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

# 1 - Dispositions générales

## 5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols mentionnées dans les différents articles de règlements de zones ne sont pas applicables pour la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 6. Archéologie

- Selon la loi du 27 septembre 1941, « toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement à la Direction régionale des affaires culturelles de Haute Normandie (Service régional de l'Archéologie – 12 rue Ursin Scheid – 76140 Le Petit Quevilly) soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture du Département.
- Par ailleurs, le décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 précise : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée.
- Selon l'article R111-4 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

## 7. Patrimoine

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié par le présent PLU en application du paragraphe 7 de l'article L123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R421-17, R421-23 et R421-28 du Code de l'Urbanisme (Loi n°93-24 du 08 janvier 1993)

### 7.1. Patrimoine architectural et urbain

- La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, à quelque usage qu'il soit affecté est, en préalable soumise à permis de démolir dans les secteurs visés à l'article R421-28 du Code de l'Urbanisme, notamment dans les périmètres de protection des sites et Monuments Historiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable prévue à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les ravalements sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est autorisée. Les articles 5, 6, 7, 8, 9, 10 et 12 de chaque zone pourront alors ne pas être appliqués, si l'application de ceux-ci rend la réalisation et la construction impossible et sous condition de respecter l'architecture initiale des volumes préexistants.

### 7.2 Patrimoine naturel

- Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le Code Forestier et quel qu'en soit la superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

## 1 - Dispositions générales

---

- Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) a été approuvé le 20 décembre 2002. Il vaut servitude d'utilité publique et doit être annexé au PLU en application de l'article L126-1 du Code de l'Urbanisme. De ce fait, doivent être appliquées les plus rigoureuses des dispositions du PLU ou du PPRI. Les terrains soumis au règlement du PPRI sont identifiés sur le document graphique du présent règlement par l'affectation d'une trame.

## *2. Dispositions applicables par zone*

---

### Dispositions applicables aux zones urbaines

## 2. Dispositions applicables par zone

### Zone UA

*Zone d'urbanisation agglomérée en ordre continu ou semi-continu représentant le centre ancien et accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales*

#### ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat
- Bâtiments à usage d'activités dont la SHON est supérieure à 500m<sup>2</sup>
- Terrains aménagés pour le camping
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- L'ouverture et l'extension des carrières
- Les dépôts de véhicules usagés non autorisés

#### ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- Installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les équipements publics d'intérêt général

#### ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...
- L'emprise minimum des accès est fixée à 4 mètres.

#### ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement ou un dispositif d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur sera exigé.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

## 2. Dispositions applicables par zone

### ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants

### ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 11 mètres au faîtage - 9 mètres à l'acrotère
- Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viennent jouxter

### ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte

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

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions traditionnelles environnantes.
- Les ouvrages en saillie (tels que les balcons...) seront autorisés dès lors qu'ils s'intégreront harmonieusement avec le bâti principal.
- La toiture principale du bâtiment doit être composée de deux pentes ou quatre pentes dont deux symétrique.. Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les annexes, appentis, vérandas présenteront une simplicité de forme ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions principales.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception architecturale contemporaine dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

#### *Pour les constructions à usage d'activité :*

Les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardages bois.

Les couleurs utilisées doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

#### *Les clôtures :*

- Les murs et murets existants doivent être conservés.
- Les talus et haies végétales existants doivent être maintenus et entretenus

## 2. Dispositions applicables par zone

---

- Sur rue, la hauteur des clôtures doit s'harmoniser avec celle des clôtures environnantes sans jamais pouvoir dépasser 2 mètres.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures est de 2 mètres maximum.

Pour les clôtures nouvelles, sont autorisés :

- Les murs et murets de pierre
- Les murs enduits
- Les clôtures à claire voie
- Les treillis soudés doublés d'une haie vive
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

### ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées
- Il convient de notamment de compter :
  - Appartement en immeuble collectif : 2 places par logement
  - Maison individuelle : 2 places par logement
  - Etablissement industriel ou artisanal créant plus de 10 emplois : 1 place pour 2 emplois
  - Commerces de plus de 100m<sup>2</sup> : 2 places par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de vente
  - Hôtel – restaurant : 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant, 1 place par chambre

### ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> de terrain
- Les marges de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige et haies d'essence locale
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

### ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Le COS est fixé à 1

**Pour information, dans la zone UA, les articles UA5, UA8, UA9 ne sont pas réglementés.**

## 2. Dispositions applicables par zone

---

### Zone UB

*Zone urbaine de densité plus faible que le centre accueillant principalement de l'habitat et des activités compatibles*

#### **ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat
- Bâtiments à usage d'activités dont la SHON est supérieure à 500m<sup>2</sup>
- Terrains aménagés pour le camping
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- L'ouverture et l'extension des carrières
- Les dépôts de véhicules usagés non autorisés

#### **ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- Installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les équipements publics d'intérêt général

#### **ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...
- L'emprise minimum des accès est fixée à 4 mètres.

#### **ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement ou un dispositif d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur sera exigé.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

## 2. Dispositions applicables par zone

---

### ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la superficie du terrain doit être compatible avec les surfaces minimales nécessaires pour la réalisation d'un assainissement non collectif conforme aux normes en vigueur.

### ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants

### ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 11 mètres au faîtage - 9 mètres à l'acrotère
- Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viennent jouxter

### ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte

*Pour les constructions à usage d'habitation :*

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions traditionnelles environnantes.
- Les ouvrages en saillie (tels que les balcons...) seront autorisés dès lors qu'ils s'intégreront harmonieusement avec le bâti principal.
- La toiture principale du bâtiment doit être composée de deux pentes ou quatre pentes dont deux symétriques. Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les annexes, appentis, vérandas présenteront une simplicité de forme ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions principales.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception architecturale contemporaine dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

*Pour les constructions à usage d'activité :*

Les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardages bois.

## 2. Dispositions applicables par zone

---

Les couleurs utilisées doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

*Les clôtures :*

- Les murs et murets existants doivent être conservés.
- Les talus et haies végétales existants doivent être maintenus et entretenus
- Sur rue, la hauteur des clôtures doit s'harmoniser avec celle des clôtures environnantes sans jamais pouvoir dépasser 2 mètres.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures est de 2 mètres maximum.

Pour les clôtures nouvelles, sont autorisés :

- Les murs et murets de pierre
- Les murs enduits
- Les clôtures à claire voie
- Les treillis soudés doublés d'une haie vive
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

### ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées
- Il convient de notamment de compter :
  - Appartement en immeuble collectif : 2 places par logement
  - Maison individuelle : 2 places par logement
  - Etablissement industriel ou artisanal créant plus de 10 emplois : 1 place pour 2 emplois
  - Commerces de plus de 100m<sup>2</sup> : 2 places par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de vente
  - Hôtel – restaurant : 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant, 1 place par chambre

### ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> de terrain
- Les marges de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige et haies d'essence locale
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

### ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Le COS est fixé à 0.4

**Pour information, dans la zone UB, les articles UB8, UB9 ne sont pas réglementés.**

## 2. Dispositions applicables par zone

### Zone UZ

*Zone urbaine d'activités industrielles et artisanales*

- **UZh** : Secteur permettant des bâtiments de grandes hauteurs

#### **ARTICLE UZ1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UZ2
- Implantation ou extension d'activités incompatibles avec l'habitat
- L'ouverture et l'extension des carrières
- Terrains aménagés pour le camping
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).

#### **ARTICLE UZ2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Constructions à usage de « loges de gardien », sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et activités de la zone
- Installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les équipements publics d'intérêt général

#### **ARTICLE UZ3 : ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...
- L'emprise minimum des accès est fixée à 4 mètres.

#### **ARTICLE UZ4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement ou un dispositif d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur sera exigé.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain .

#### **ARTICLE UZ6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques

## 2. Dispositions applicables par zone

---

- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants

### ARTICLE UZ7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### ARTICLE UZ10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux

- 25 mètres au point le plus haut
- Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viennent jouxter

En secteur UZh :

- 40 mètres au point le plus haut
- Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viennent jouxter

### ARTICLE UZ11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte
- Composition générale

Les constructions devront présenter une simplicité de structure de volume.

De façon générale, les teintes dominantes doivent favoriser l'insertion des bâtiments dans la zone et l'intégration de celle-ci dans le paysage.

- Formes, matériaux et couleurs de l'élément signal

Une grande liberté est laissée quant aux matériaux et aux couleurs de cet élément dans la mesure où il ne concerne qu'une part limitée du bâtiment entier. Toutefois, sa définition même doit porter le concepteur à un effort particulier.

- Pignons et façades

Les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.

La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant. Les couleurs claires sont à n'utiliser que de façon mesurée. En ce sens, seules les teintes dites « naturelles » (brun, vert...) et les teintes foncées (vert sombre, bleu nuit, gris...) sont autorisées pour les murs maçonnés enduits et les bardages métalliques.

- Ouvertures

Les ouvertures en saillies devront être intégrées à la construction et en harmonie de volumétrie et de matériau avec celle-ci.

## 2. Dispositions applicables par zone

---

### *Les clôtures :*

- Les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales et pourront être doublées d'une clôture grillagée. Les portails seront choisis en harmonie avec la teinte des bâtiments et des clôtures le cas échéant.
- Les aires de stockage extérieures devront être masquées par des haies végétales
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

### **ARTICLE UZ12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées
- Il convient de notamment de compter :
  - Etablissement industriel ou artisanal créant plus de 10 emplois : 1 place pour 2 emplois

### **ARTICLE UZ13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> de terrain
- Les marges de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige et haies d'essence locale
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

**Pour information, dans la zone UZ, les articles UZ5, UZ8, UZ9 et UZ14 ne sont pas réglementés.**

## *2. Dispositions applicables par zone*

---

### Dispositions applicables aux zones à urbaniser

## 2. Dispositions applicables par zone

---

### Zone 1AU

*Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée*

#### **ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Constructions ou installations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration incompatibles avec l'habitat
- Bâtiments à usage d'activités dont la SHON est supérieure à 500m<sup>2</sup>
- Les installations et travaux divers relevant de l'article 442-2 du Code de l'Urbanisme
- Les terrains de camping, caravaning et stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les habitations légères de loisirs
- L'ouverture et l'extension des carrières
- Les dépôts de véhicules usagés non autorisés

#### **ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- Les constructions et installations d'intérêt général

#### **ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...
- L'emprise minimum des accès est fixée à 4 mètres.

#### **ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement ou un dispositif d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur sera exigé.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques

## 2. Dispositions applicables par zone

---

### ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 11 mètres au faîtage - 9 mètres à l'acrotère

### ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte

*Pour les constructions à usage d'habitation :*

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions traditionnelles environnantes.
- Les ouvrages en saillie (tels que les balcons...) seront autorisés dès lors qu'ils s'intégreront harmonieusement avec le bâti principal.
- La toiture principale du bâtiment doit être composée de deux pentes symétriques. Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les annexes, appentis, vérandas présenteront une simplicité de forme ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions principales.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception architecturale contemporaine dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

*Pour les constructions à usage d'activité :*

Les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardages bois.

Les couleurs utilisées doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

*Les clôtures :*

- Les talus et haies végétales existants doivent être maintenus et entretenus
- Sur rue, la hauteur maximum des clôtures est limitée à 1.50 mètres
- Pour les clôtures nouvelles, sont autorisés :
  - Les murs et murets de pierre
  - Les murs enduits
  - Les clôtures à claire voie
  - Les treillis soudés doublés d'une haie vive
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

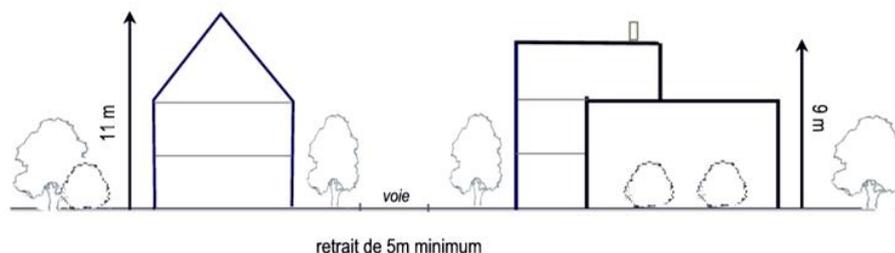
## 2. Dispositions applicables par zone

### ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées
- Il convient de notamment de compter :
  - Appartement en immeuble collectif : 2 places par logement
  - Maison individuelle : 2 places par logement
  - Etablissement industriel ou artisanal créant plus de 10 emplois : 1 place pour 2 emplois
  - Commerces de plus de 100m<sup>2</sup> : 2 places par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de vente
  - Hôtel – restaurant : 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant, 1 place par chambre

### ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les thuyas sont interdits. Doit être privilégié l'utilisation des essences locales (charmille, noisetier, frêne, charme, prunellier, groseillier à fleur...)
- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> de terrain
- Les marges de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige et haies d'essence
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran



Pour information, dans la zone 1AU, les articles 1AU5, 1AU8, 1AU9, 1AU14 ne sont pas réglementés.

## 2. Dispositions applicables par zone

---

### Zone AU

*Zone non équipée destinée à être urbanisée à long terme. Réservée principalement à l'habitat, elle ne pourra être aménagée qu'après modification du Plan Local d'Urbanisme.*

#### **ARTICLE AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article 2AU2
- Les dépôts de véhicules usagés non autorisés

#### **ARTICLE AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes et de leurs annexes sous réserve de ne pas nuire à la vocation générale de la zone

#### **ARTICLE AU3 : ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...
- L'emprise minimum des accès est fixée à 4 mètres.

#### **ARTICLE AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement ou un dispositif d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur sera exigé.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **ARTICLE AU6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants

#### **ARTICLE AU7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les extensions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viennent jouxter

## *2. Dispositions applicables par zone*

---

### **ARTICLE AU11 : ASPECT EXTERIEUR**

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte

**Pour information, dans la zone AU, les articles AU5, AU8, AU9, AU12, AU13 et AU14 ne sont pas réglementés**

## 2. Dispositions applicables par zone

---

### Zone 1AUE

Zone à urbaniser réservée aux équipements publics, aux activités commerciales et artisanales compatibles avec l'habitat

- **1AUEm** : zone mixte pouvant accueillir habitat et petite activité commerciale et artisanale

#### ARTICLE 1AUE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUE2
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les installations classées incompatibles avec l'habitat
- Les industries
- L'ouverture et l'extension des carrières
- Terrains aménagés pour le camping
- Habitations légères de loisirs, groupées ou isolées, le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les dépôts de véhicules usagés non autorisés

#### ARTICLE 1AUE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation des équipements publics
- En secteur 1AUEm :
- Les constructions à usage d'habitation

#### ARTICLE 1AUE3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...
- L'emprise minimum des accès est fixée à 4 mètres.

#### ARTICLE 1AUE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement ou un dispositif d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur sera exigé.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

#### ARTICLE 1AUE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à 15 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.

## 2. Dispositions applicables par zone

---

En secteur 1AUEm :

- Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.

### ARTICLE 1AUE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

En secteur 1AUEm :

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### ARTICLE 1AUE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 12 mètres au point le plus haut

En secteur 1AUEm :

- 10m au point le plus haut hors éléments techniques sous réserve d'un impact visuel modéré

### ARTICLE 1AUE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte

- Composition générale

Les constructions devront présenter une simplicité de structure de volume.

De façon générale, les teintes dominantes doivent favoriser l'insertion des bâtiments dans la zone et l'intégration de celle-ci dans le paysage.

- Formes, matériaux et couleurs de l'élément signal

Une grande liberté est laissée quant aux matériaux et aux couleurs de cet élément dans la mesure où il ne concerne qu'une part limitée du bâtiment entier. Toutefois, sa définition même doit porter le concepteur à un effort particulier.

- Pignons et façades

Les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.

La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant. Les couleurs claires sont à n'utiliser que de façon mesurée. En ce sens, seules les teintes dites « naturelles » (brun, vert...) et les teintes foncées (vert sombre, bleu nuit, gris...) sont autorisées pour les murs maçonnés enduits et les bardages métalliques.

- Ouvertures

Les ouvertures en saillies devront être intégrées à la construction et en harmonie de volumétrie et de matériau avec celle-ci.

## 2. Dispositions applicables par zone

---

### *Les clôtures :*

- Les clôtures seront constituées d'une haie d'essences locales et pourront être doublées d'une clôture grillagée. Les portails seront choisis en harmonie avec la teinte des bâtiments et des clôtures le cas échéant.
- Les aires de stockage extérieures devront être masquées par des haies végétales
- En bordure de l'espace naturel ou agricole, les clôtures devront prendre un aspect de haies vives bocagères locales.

### *Les espaces publicitaires :*

- Les enseignes seront implantées sur les façades sans dépassement du volume bâti. Leur taille doit rester proportionnée à la taille des façades et leur aspect en harmonie avec l'environnement et le caractère de la zone.
- Les enseignes sur pied ou panneaux verticaux d'information seront interdits dans les bandes inconstructibles et devront être implantés à l'avant des bâtiments du côté de la voirie interne de la zone. Ils ne devront pas dépasser 5m de hauteur.

### **ARTICLE 1AUE12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées
- Il convient notamment de compter :
  - Etablissement industriel ou artisanal créant plus de 10 emplois : 1 place pour 2 emplois
  - Commerces de plus de 100m<sup>2</sup> : 2 places par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de vente
  - Hôtel – restaurant : 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant, 1 place par chambre

### **ARTICLE 1AUE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> de terrain
- Les marges de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige et haies basses d'essence locale

**Pour information, dans la zone 1AUE, les articles 1AUE5, 1AUE8, 1AUE9 et 1AUE14 ne sont pas réglementés.**

## 2. Dispositions applicables par zone

---

### Zone AUZ

Zone d'urbanisation future destinée aux activités industrielles et artisanales. Elle ne pourra être aménagée qu'après modification du Plan Local d'Urbanisme.

#### ARTICLE AUZ1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article AUZ2

#### ARTICLE AUZ2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les extensions des constructions et installations nécessaires aux activités existantes dans la zone
- Les carrières sous réserve d'un remblaiement après exploitation suffisant pour une utilisation ultérieure en zone d'activités.
- Les équipements publics d'intérêt général sous réserve de ne pas compromettre la vocation générale de la zone.

#### ARTICLE AUZ3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...
- L'emprise minimum des accès est fixée à 4 mètres.

#### ARTICLE AUZ4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement ou un dispositif d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur sera exigé.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### ARTICLE AUZ6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants

#### ARTICLE AUZ7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

## *2. Dispositions applicables par zone*

---

### **ARTICLE AUZ10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viennent jouxter

### **ARTICLE AUZ11 : ASPECT EXTERIEUR**

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte

**Pour information, dans la zone AUZ, les articles AUZ5, AUZ8, AUZ9, et AUZ12, AUZ13 et AUZ14 ne sont pas réglementés.**

## *2. Dispositions applicables par zone*

---

### Dispositions applicables aux zones agricoles

## 2. Dispositions applicables par zone

---

### Zone A

*Zone agricole équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

#### **ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article A2 notamment :

- toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole
- les lotissements et ensembles d'habitations groupées ou collectives
- Les terrains de camping, caravaning et le stationnement isolé de caravanes
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules usagés non autorisés

#### **ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées à l'exploitation agricole
- L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole
- Les installations classées liées à l'activité agricole
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

#### **ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...
- L'emprise minimum des accès est fixée à 4 mètres.

#### **ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement ou un dispositif d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur sera exigé.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## 2. Dispositions applicables par zone

---

### ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 15 mètres de la limite d'emprise des voies
- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres

### ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres

### ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation : 9 mètres au point le plus haut
- Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viennent jouxter

### ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte

*Pour les constructions à usage d'habitations et leurs annexes :*

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions traditionnelles environnantes.
- Les ouvrages en saillie (tels que les balcons...) seront autorisés dès lors qu'ils s'intégreront harmonieusement avec le bâti principal.
- La toiture principale du bâtiment doit être composée de deux pentes symétriques. Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les annexes, appentis, vérandas présenteront une simplicité de forme ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions principales.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre d'une conception architecturale contemporaine dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

*Pour les autres bâtiments :*

- Les pignons et façades doivent être composés de murs maçonnés enduits, de bardages métalliques ou de bardages bois. La couleur doit rechercher en priorité l'intégration du bâtiment au paysage environnant.

*Les clôtures :*

- Les marges de recul doivent être plantées d'essences locales
- Les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales
- Le grillage s'il est nécessaire sera doublé d'une haie vive à l'extérieur

## 2. Dispositions applicables par zone

---

### ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées
- Il convient de notamment de compter :
  - Maison individuelle : 2 places par logement

### ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> de terrain
- Les marges de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige et haies d'essence locale
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

**Pour information, dans la zone A, les articles A5, A8, A9 et A14 ne sont pas réglementés.**

## *2. Dispositions applicables par zone*

---

### Dispositions applicables aux zones naturelles

## 2. Dispositions applicables par zone

---

### Zone N

Espaces naturels de la commune et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages.

- **NI** : secteur pouvant accueillir des activités sportives et de loisirs
- **Ns** : secteur identifiant des espaces naturels sensibles de qualité et des perspectives paysagères à préserver

#### ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article N2 notamment :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'activité
- Le stationnement isolé des caravanes
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les carrières
- Les dépôts de véhicules usagés non autorisés

#### ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sauf en secteur Ns et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- L'aménagement, l'agrandissement mesuré et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.
- Les annexes de taille mesurée contiguës ou non des habitations existantes
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

De plus sont autorisés :

*En secteur NI :*

- Les constructions ou installations nécessaires à la pratique d'une activité sportive ou de loisirs sous condition que soient prises toutes les dispositions assurant le respect des paysages environnants et une bonne intégration dans le site.

*En secteur Ns :*

- La construction de bâtiments de taille limitée liés à la protection des paysages et des milieux naturels
- Le changement de destination des bâtiments existants pour des activités liées à la protection et la mise en valeur des paysages naturels.
- Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

#### ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...
- L'emprise minimum des accès est fixée à 4 mètres.

## 2. Dispositions applicables par zone

---

### ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un prétraitement ou un dispositif d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur sera exigé.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public existe, les constructions ou installations doivent être raccordées audit réseau. En son absence, le constructeur doit réaliser sur son terrain et sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

### ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à au moins 15 mètres de la limite d'emprise des voies
- Les extensions pourront s'implanter dans la continuité des bâtiments existants

### ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres

### ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les extensions peuvent atteindre au faîtage ou à l'acrotère, la hauteur des constructions qu'elles viennent jouxter

*En secteur NI :*

- 11 mètres au faîtage - 9 mètres à l'acrotère

### ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « 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 constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte
- Les extensions présenteront une simplicité de forme ainsi qu'un volume et un aspect en harmonie avec les constructions principales.
- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions traditionnelles environnantes.

## 2. Dispositions applicables par zone

---

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.

En secteur Ns, les constructions devront privilégier l'usage de matériaux s'apparentant au bois.

- Les marges de recul doivent être plantées d'essences locales
- Les clôtures devront reprendre un aspect de haies vives bocagères locales
- Le grillage s'il est nécessaire sera doublé d'une haie vive à l'extérieur

### ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les aires de stationnement et surfaces libres de constructions doivent être plantées par au moins un arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup> de terrain
- Les marges de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige et haies d'essence locale formant écran en particulier pour les dépôts, installations nuisantes...
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

**Pour information, dans la zone N, les articles N5, N8, N9, N12 et N14 ne sont pas réglementés.**

## 3. Annexes

---

# Annexes

### 3. Annexes

#### Liste des bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-7 CU

